



Crna Gora
Vlada Crne Gore



CRNA GORA
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMJENO	11.07.	20.25. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ.	27-1/25-5	
VEZA:		
EPA:	600 xxviii	
SKRAĆENICA:		PRILOG

Br: 11-011/25-2359/5

11. jul 2025. godine

SKUPŠTINA CRNE GORE

Gospodin Andrija Mandić, predsjednik

Vlada Crne Gore, na sjednici od 10. jula 2025. godine, utvrdila je **PREDLOG ZAKONA O LEGALIZACIJI BESPRAVNIH OBJEKATA**, koji Vam u prilogu dostavljamo radi stavljanja u proceduru Skupštine Crne Gore.

Za predstavnike Vlade koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja Predloga ovog zakona, određeni su **SLAVEN RADUNOVIĆ**, ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i **MARINA IZGAREVIĆ PAVIĆEVIĆ**, državna sekretarka u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

PREDSJEDNIK
mr Milojko Spajić, s.r.



Crna Gora
Vlada Crne Gore
Generalni sekretarijat

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primijeno:	11.07.2025		
Org. jed.	Jed. + Služba	Republika	Prilog
01-010/25-8872/1			

Broj: 11-011/25-2359/3

Podgorica, 10. jul 2025. godine

Na sjednici održanoj 10. jula 2025. godine, Vlada Crne Gore razmotrila je **Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata s izvještajem sa javne rasprave**, koji je dostavilo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Povodom navedenog materijala, Vlada Crne Gore donijela je

ZAKLJUČKE

1. Vlada je utvrdila Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata.
2. Za predstavnike Vlade koji će učestvovati u radu Skupštine Crne Gore i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja Predloga ovog zakona, određeni su **Slaven Radunović**, ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i **Marina Izgarević Pavićević**, državna sekretarka u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

ZAMJENICA
GENERALNOG SEKRETARA
Irena Vučić Popović



Dostavljeno:

- Slaven Radunović, ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Komisija za ekonomsku politiku i finansijski sistem
- Komisija za politički sistem, unutrašnju i vanjsku politiku

**ZAKON
O LEGALIZACIJI BESPRAVNIH OBJEKATA**

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet

Član 1

Ovim zakonom uređuju se uslovi, način i postupak legalizacije bespravnih objekata, pravne posljedice legalizacije, kao i ostala pitanja od značaja za legalizaciju bespravnih objekata.

Pojam bespravnog objekta

Član 2

Bespravnim objektom smatra se zgrada ili dio zgrade, koji je izgrađen, rekonstruisan, dograđen ili nadograđen bez građevinske dozvole, odnosno drugog akta kojim se odobrava građenje, ili suprotno tom aktu.

Bespravnim objektom iz stava 1 ovog člana smatra se i dio objekta koji predstavlja prekoračenje površine objekta definisane urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno građevinskom dozvolom ili drugim aktom.

Bespravnim objektom smatra se i pomoćni objekat, koji čini funkcionalnu cjelinu sa stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim objektom, kao i objekat koji je u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara i uređenja javnih zelenih površina, kao i ostale vrste pomoćnih objekata u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, koji je izgrađen, rekonstruisan, dograđen ili nadograđen bez građevinske dozvole, odnosno drugog akta kojim se odobrava građenje, ili suprotno tom aktu.

Bespravnim objektom iz stava 1 ovog člana smatra se stambena, poslovna i poslovno-stambena zgrada na kojoj su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, odnosno izvedeni temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija, sa ili bez krova, koji je izgrađen, rekonstruisan, dograđen ili nadograđen bez građevinske dozvole, odnosno drugog akta kojim se odobrava građenje, ili suprotno tom aktu.

Poslovna zgrada odnosno djelovi poslovno-stambene zgrade iz stava 3 ovog člana su: trgovački i tržišni centri, izložbeni centri, sajmišta, poslovne zgrade, objekti uprave, skladišta i stovarišta i objekti za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti, koji je izgrađen, rekonstruisan, dograđen ili nadograđen bez građevinske dozvole, odnosno drugog akta kojim se odobrava građenje, ili suprotno tom aktu.

Bespravnim objektom u smislu stava 4 ovog člana smatraju se i industrijski objekti i objekti za proizvodno zanatstvo.

Bespravnim objektom smatraju se državni objekti od opšteg interesa i lokalni objekti od opšteg interesa u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, koji je izgrađen, rekonstruisan, dograđen ili nadograđen bez građevinske dozvole, odnosno drugog akta kojim se odobrava građenje, ili suprotno tom aktu.

Javni interes

Član 3

Legalizacija objekata u skladu sa ovim zakonom je u javnom interesu.

Upotreba rodno osjetljivog jezika

Član 4

Izrazi koji se u ovom zakonu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Značenje izraza

Član 5

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

- 1) **zgrada** je stalni objekat koji ima krov i spoljne zidove, izgrađena kao samostalna upotrebna cjelina koja pruža zaštitu od vremenskih i drugih spoljnih uticaja, a namijenjena je za stanovanje, obavljanje djelatnosti ili za smještaj i čuvanje životinja, robe i opreme za privredne, uslužne i druge aktivnosti;
- 2) **regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene;
- 3) **građevinska linija** je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički, numerički i opisno, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat;
- 4) **indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone);
- 5) **indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacija, blok, zona);
- 6) **javni objekti** su objekti za zdravstvo, obrazovanje, nauku, socijalnu zaštitu, kulturu, sport; objekti za potrebe državnih organa i organa lokalne samouprave, objekti javnih službi; groblja, javne garaže; zelene pijace;
- 7) **objekat** je prostorna, funkcionalna, konstruktivna, arhitektonska, tehničko-tehnološka, estetska, ili biotehnička cjelina sa ili bez instalacija, postrojenja i opreme koja se u njega ugrađuje i koja je spojena sa tlom (zgrade, inženjerski objekti, javne zelene površine, groblja, infrastruktura i dr.);
- 8) **pravila struke** su dobra pozitivna praksa u projektovanju i građenju koja nije uređena propisima, a rezultat je dugogodišnjeg iskustva u pojedinim oblastima izgradnje objekata, čijom primjenom se obezbjeđuje ispunjavanje osnovnih zahtjeva za objekat;
- 9) **rekonstrukcija** podrazumijeva izvođenje radova na postojećem objektu, u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu objekta odnosno koridoru infrastrukture, kojima se vrši: izvođenje građevinskih i drugih radova koji sa njim čini građevinsku, funkcionalnu ili tehničku cjelinu; konstruktivna sanacija odnosno zamjena konstruktivnih elemenata objekta, rehabilitacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme kojima se mijenja snaga, projektovani kapacitet i osnovne karakteristike; izmjena tehnološkog i proizvodnog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline, osim restauratorskih, konzervatorskih i radova na revitalizaciji;
- 10) **uklanjanje objekta** podrazumijeva izvođenje radova na rušenju objekta ili dijela objekta i vraćanje prostora u prvobitno stanje prije njegove gradnje odnosno postavljanja;
- 11) **geodetske organizacije** su privredna društva, druga pravna lica i preduzetnici koji su registrovani za izvođenje geodetskih radova koji se odnose na izradu i održavanje premjera, osnovne geodetske radove, izradu katastra vodova i koji imaju licencu za rad na način i pod uslovima utvrđenim zakonom kojim se uređuje državni premjer i katastar nepokretnosti.

II. USLOVI ZA LEGALIZACIJU

Opšti uslovi za legalizaciju

Član 6

Bespravni objekat legalizuje se u skladu sa ovim zakonom ako:

- je evidentiran na orto foto snimku;
- je upisan u katastar nepokretnosti;
- nije izgrađen na prostoru koji je planskim dokumentom određen za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa;
- svojom površinom ili dijelom površine ne prelazi regulacionu liniju ili liniju vlasničke parcele ako je objekat izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument;
- su riješeni imovinsko pravni odnosi na objektu i zemljištu na kome je izgrađen bespravni objekat;
- ima obezbijeđen kolski ili pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Orto foto snimak

Član 7

Orto foto snimak je aerofotogrametrijski, odnosno avionski snimak teritorije Crne Gore.

Orto foto snimak iz stava 1 ovog člana dostupan je na internet stranici organa državne uprave nadležnog za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata (u daljem tekstu: Ministarstvo) i internet stranici organa uprave nadležnog za poslove katastra (u daljem tekstu: Katastar).

Katastar je dužan da obezbijedi pristup WMS servisu orto foto snimka iz 2017. godine i orto foto snimka iz 2018. godine Ministarstvu, organu uprave nadležnom za legalizaciju bespravnih objekata (u daljem tekstu: organ uprave), jedinicama lokalne samouprave, inspekciji zaštite prostora, građevinskoj inspekciji i urbanističkoj inspekciji na osnovu zahtjeva za odobravanje pristupa ovom servisu.

Objekti koji se ne mogu legalizovati

Član 8

Ne mogu se legalizovati privremeni objekti i objekti koji su izgrađeni na način i od materijala kojim se ne obezbjeđuje stabilnost, funkcionalnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja.

Organ uprave, odnosno organ lokalne uprave nadležan za legalizaciju bespravnih objekata (u daljem tekstu: nadležni organ lokalne uprave) utvrđuje da li je objekat izgrađen na način i od materijala kojima se obezbjeđuje stabilnost, funkcionalnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja na način propisan članom 14 ovog zakona.

Posebni uslovi za legalizaciju

Član 9

Bespravni objekat koji ispunjava uslove iz člana 6 ovog zakona može se legalizovati ako je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, može se legalizovati i:

- objekat osnovnog stanovanja, stambeni objekat neto površine do 200m² i pomoćni objekat koji ispunjava uslove iz člana 6 ovog zakona, ako nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, pod uslovom da je izgrađen na udaljenosti od najmanje 1m od granice susjedne katastarske parcele;
- stambeno, stambeno poslovnih, poslovnih i pomoćnih objekata neto površine veće od 200m² a manje od 500m² koji ispunjava uslove iz člana 6 ovog zakona i hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, ako nije izgrađen u skladu sa

osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta pod uslovom da je izgrađen na udaljenosti od najmanje 2m od granice susjedne katastarske parcele.

Objekti iz stava 2 ovog člana mogu se legalizovati i u slučaju kada nije donijet planski dokument za prostor u kome su izgrađeni.

Udaljenost objekta od granice susjedne katastarske parcele iz stava 2 ovog člana može biti manja ako je data saglasnost vlasnika objekta izgrađenog na susjednoj katastarskoj parceli odnosno vlasnika susjedne katastarske parcele.

Posebni uslovi iz stava 2 ovog člana se ne odnose na dvojne objekte i objekte u nizu.

Osnovni urbanistički parametri iz stava 1 ovog člana su namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji.

Na bespravnom objektu koji ispunjava uslove iz člana 6 ovog zakona može se, suprotno osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, legalizovati prekoračenje bruto površina i onoliko etaža koliko je definisano odlukom skupštine jedinice lokalne samouprave na čijoj je teritoriji izgrađen bespravni objekat.

Bruto površina bespravnog objekta iz stava 7 ovog člana ne može biti veća od 1000m², a broj etaža ne može biti veći od dvije.

Odluku o određivanju bruto površine bespravnog objekta i broja etaža koje se mogu legalizovati suprotno parametrima i/ili smjernicama planskog dokumenta za bespravno sagrađene objekte u obuhvatu prostorno urbanističkog plana te jedinice lokalne samouprave donosi skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada).

Bespravni objekat osnovnog stanovanja

Član 10

Bespravni objekat osnovnog stanovanja je objekat:

- neto građevinske površine do 200m²;
- u kojem stanuje vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište u mjestu u kojem je izgrađen objekat; i
- ako u njemu stanuju vlasnik i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji nemaju u svojini drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od 25 m² površine drugog stambenog objekta na teritoriji Crne Gore.

Članovima porodičnog domaćinstva iz stava 1 ovog člana smatraju se lica koja sa vlasnikom bespravnog objekta žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

- supružnik ili lice koje sa vlasnikom bespravnog objekta živi u vanbračnoj zajednici;
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad;
- druga lica koja je vlasnik bespravnog objekta ili njegov supružnik dužan po zakonu da izdržava, a koja sa njim stanuju u istom stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi.

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 prilaže izjavu o nepodobnosti objekta sa podacima o identifikaciji.

U slučaju iz stava 3 ovog člana organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti, pribavlja nalaz i mišljenje sudskog vještaka odgovarajuće struke o podobnosti objekta za stanovanje, o trošku podnosioca zahtjeva.

Legalizacija objekata u zaštićenim zonama

Član 11

Bespravni objekti koji su izgrađeni u zaštićenim zonama i koji ispunjavaju uslove iz člana 6 ovog zakona, mogu se legalizovati ako su izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i u skladu sa aktom o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra.

Zaštićene zone iz stava 1 ovog člana su:

- 1) zona morskog dobra, zona zaštićenog područja i zona područja ekološke mreže;
- 2) zona park šuma, zaštitnih šuma i zone zelenih površina u zahvatu planskog dokumenta;
- 3) zona aerodroma;
- 4) zona vodoizvorišta;
- 5) zaštitne zone i radio koridori za elektronske komunikacione mreže i elektronsku komunikacionu infrastrukturu i povezanu opremu;
- 6) zaštitni putni pojas;
- 7) zaštitni pružni pojas;
- 8) zahvat granica nepokretnog kulturnog dobra i njegova zaštićena okolina;
- 9) područja upisana u listu svjetske baštine UNESCO-a;
- 10) vodno zemljište;
- 11) zaštitni pojas elektroenergetskog objekta;
- 12) klizište i plavno područje;
- 13) eksploataciono područje;
- 14) pojas odnosno zona od najmanje 400 m udaljenosti od vojnih objekata koji služe za smještaj eksploziva i municije.

Posebni uslovi iz člana 9 stav 2 ovog zakona ne odnose se na objekte izgrađene u zaštićenim zonama iz stava 2 ovog člana.

Jedinica lokalne samouprave dužna je da izradi kartu zaštićenih zona na svojoj teritoriji u formi koja omogućava preklapanje i identifikaciju objekata u pojedinim zonama.

Karta zaštićenih zona iz stava 4 ovog člana objavljuje se na internet stranici jedinice lokalne samouprave i internet stranici Ministarstva.

Bliže uslove za izradu karte zaštićenih zona, kartu zaštićenih zona i opis granica zona propisuje skupština jedinice lokalne samouprave.

III. NAČIN I POSTUPAK LEGALIZACIJE

Nadležnost za donošenje rješenja o legalizaciji

Član 12

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da pribavi rješenje o legalizaciji.

Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta neto površine do 500 m² i bespravnog objekta izgrađenog u zaštićenim zonama iz člana 11 stav 2 tač. 2, 4, 6 i 12 ovog zakona donosi nadležni organ lokalne uprave.

Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta neto površine preko 500 m², bespravnog objekta izgrađenog u zaštićenim zonama iz člana 11 stav 2 tač. 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13 i 14 i hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta donosi organ uprave.

Izuzetno od člana 11 stav 2 tačka 8 i stav 3 ovog člana, rješenje o legalizaciji za bespravne objekte izgrađene na teritoriji opštine Kotor neto površine do 500m² i bespravne objekte izgrađene u zaštićenim zonama iz člana 11 stav 2 tač. 2, 4, 6 i 12 ovog zakona donosi nadležni organ lokalne uprave Opštine Kotor.

Organi iz st. 2 i 3 ovog člana dužni su da sprovode postupak legalizacije na način i u skladu sa uslovima propisanim zakonom kojim se uređuju zaštita, upravljanje i posebne mjere očuvanja prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora i ovim zakonom.

Za bespravne objekte neto površine preko 500m² koji se sastoje od više posebnih djelova, na kojima je ustanovljeno pravo svojine različitih vlasnika (u daljem tekstu: kolektivni objekat), i čiji su svi posebni djelovi izgrađeni bez građevinske dozvole, odnosno prijave građenja, rješenje o legalizaciji donosi organ uprave.

Za kolektivne objekte za koje je izdat akt o građenju i koji su dograđeni ili nadograđeni suprotno tom aktu, rješenje o legalizaciji za dograđeni ili nadograđeni dio objekta koji nije veći od 500m² donosi nadležni organ lokalne uprave.

Rješenje o legalizaciji objekta sadrži i konstataciju da je dostavljena ovjerena izjava vlasnika legalizovanog objekta da se odriče prava na pokretanje sudskog spora protiv države, jedinice lokalne samouprave ili privrednog društva koje pruža usluge od javnog interesa po bilo kom osnovu u vezi sa legalizacijom i korišćenjem legalizovanog objekta.

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan je da, u roku od osam dana od dana pravosnažnosti rješenja o legalizaciji, dostavi građevinskom inspektoratu i inspektoratu zaštite prostora, kao i Katastru radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti i brisanja zabilježbe iz člana 33 stav 3 ovog zakona.

Troškove legalizacije bespravnog objekta snosi vlasnik objekta.

Rješenje o legalizaciji objavljuje se na internet stranici organa koji ga je donio.

Pokretanje postupka legalizacije

Član 13

Postupak legalizacije bespravnog objekta pokreće se podnošenjem zahtjeva za legalizaciju.

Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana podnosi se:

- elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta izrađen od strane licencirane geodetske organizacije koji ovjerava Katastar;
- fotografije svih fasada bespravnog objekta u JPG formatu minimalne rezolucije 5 megapiksela;
- dokaz o zabilježbi postojanja objekta u katastarskoj evidenciji odnosno izvod iz katastra nepokretnosti ili druge odgovarajuće evidencije nepokretnosti.

Za bespravni kolektivni objekat, postupak legalizacije čitavog objekta pokreće se podnošenjem zahtjeva za legalizaciju barem jednog etažnog vlasnika.

Elaborat iz stava 2 alineja 1 ovog člana, naročito sadrži sljedeće podatke: bruto i neto površina bespravnog objekta, položaj i koordinate objekta na katastarskoj parceli, udaljenost objekta od granica susjedne katastarske parcele, položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju i fotografije postojećeg stanja objekta.

Ako je zahtjev za legalizaciju podnijet za dio zgrade, a zgrada je upisana u katastar nepokretnosti, elaborat iz stava 2 alineja 1 ovog člana izrađuje se samo za dio za koji je zahtjev podnijet.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana može da podnese:

- 1) vlasnik bespravnog objekta, i
- 2) etažni vlasnik, odnosno skupština etažnih vlasnika bespravnog objekta.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana objavljuje se na internet stranici nadležnog organa lokalne uprave, odnosno organa uprave.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana podnosi se na obrascu čiji sadržaj propisuje Ministarstvo.

Postupanje po zahtjevu za legalizaciju

Član 14

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan je da, pored uvida u snimak iz člana 7 ovog zakona izvrši pregled bespravnog objekta na licu mjesta.

Spratnost, stepen završenosti, okvirna površina i namjena bespravnog objekta, kao i činjenica da li je bespravni objekat izgrađen na način i od materijala kojima se obezbjeđuje stabilnost, funkcionalnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja iz člana 8 stav 2 ovog zakona, utvrđuju se prema stanju prikazanom u elaboratu iz člana 13 stav 2 alineja 1 ovog zakona i stanja objekta utvrđenog na licu mjesta.

O izvršenom pregledu iz stava 2 ovog člana organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave sačinjava zapisnik.

Radi efikasnijeg sprovođenja radnji iz st. 1 i 2 ovog člana i člana 8 stav 2 ovog zakona organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave može da obrazuje komisiju.

Komisija iz stava 4 ovog člana ima najmanje tri člana, od kojih jedan član mora biti pravne, a jedan arhitektonske, građevinske ili geodetske struke.

Ako se stanje objekta prikazano u elaboratu razlikuje od stanja utvrđenog pregledom objekta na licu mjesta, organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan je da zatraži od podnosioca zahtjeva da stanje u elaboratu i katastru nepokretnosti upodobi sa stvarnim stanjem objekta i da inicira nadzor inspektora za geodeziju nad radom geodetske organizacije koja je izradila elaborat.

Sadržaj zapisnika iz stava 3 ovog člana, obim i vrstu poslova u sprovođenju radnji iz člana 8 ovog zakona i st. 1 i 2 ovog člana i druga pitanja od značaja za sprovođenje tih radnji propisuje Ministarstvo.

Dokumentacija

Član 15

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave, dužan je da u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva sa dokumentacijom iz člana 13 st. 1 i 2 ovog zakona, za objekat koji ispunjava uslove iz člana 6 ovog zakona, uputi poziv podnosiocu zahtjeva i dokumentacije da, u roku od 90 dana od dana prijema poziva, dostavi:

- 1) dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na objektu i zemljištu na kome je bespravni objekat izgrađen;
- 2) saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele iz člana 9 stav 4 ovog zakona, ako je potrebna;
- 3) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju;
- 4) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: posebna naknada);
- 5) ovjerenu izjavu vlasnika objekta da se odriče prava iz člana 12 stav 8 ovog zakona;
- 6) analizu privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koji ima licencu za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine od 200 m² do 500 m² u skladu sa propisom iz člana 17 stav 8 ovog zakona i izjavu tog privrednog društva pravnog lica, odnosno preduzetnika da je objekat podoban za upotrebu;
- 7) elaborat privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koji ima licencu za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata, koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500 m² iz člana 17 stav 3 ovog zakona i izjavu tog privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika da je objekat podoban za upotrebu;
- 8) pozitivan izvještaj o reviziji elaborata iz tačke 7 ovog stava, koji je izradilo privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koji ima licencu za reviziju tehničke dokumentacije odnosno vršenje poslova stručnog nadzora nad građenjem objekata i izjavu tog privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika da je objekat podoban za upotrebu;
- 9) dokaz da je sproveden postupak procjene uticaja na životnu sredinu odnosno elaborat, saglasnost na elaborat ili odluka da nije potrebna izrada elaborata za

projekte, odnosno objekte za koje se može zahtijevati izrada elaborata u skladu sa zakonom kojim se uređuje način i postupak procjene uticaja na životnu sredinu;

- 10) saglasnost organa državne uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara za legalizaciju objekta koji je izgrađen u zaštićenoj zoni.

Za objekat osnovnog stanovanja, pomoćni objekat i stambeni objekat neto površine do 200m², koji ima najviše dvije etaže i u kome se ne obavlja djelatnost, može se umjesto dokaza iz stava 1 tačka 6 ovog člana, dostaviti ovjerena izjava vlasnika objekta, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

Pored dokaza iz stava 1 ovog člana, vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja dužan je da dostavi i dokaze:

- o broju članova porodičnog domaćinstva;
- o prebivalištu u mjestu u kojem je izgrađen bespravni objekat, i
- da vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva na teritoriji Crne Gore ne posjeduju drugi stambeni objekat i/ili da nemaju u susvojini više od 25m² neto površine drugog stambenog objekta u Crnoj Gori, odnosno stambenu jedinicu podobnu za upotrebu.

Organi nadležni za sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu dužni su da sprovedu postupak procjene uticaja bespravnog objekta na životnu sredinu istovremeno sa postupkom legalizacije bespravnog objekta, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje način i postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Rješavanje imovinsko pravnih odnosa na objektu i zemljištu

Član 16

Dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu iz člana 15 stav 1 tačka 1 ovog zakona je, pored izvoda iz lista nepokretnosti, i saglasnost vlasnika zemljišta na kojem je bespravni objekat izgrađen, ovjerena u skladu sa zakonom ili drugi dokaz o uređenju odnosa između vlasnika zemljišta i vlasnika objekta.

Ako podnosilac zahtjeva za legalizaciju bespravnog objekta ne posjeduje dokaz o riješenim imovinsko pravnim odnosima na objektu, odnosno zemljištu, dužan je da, u roku od 30 dana od dobijanja poziva iz člana 15 stav 1 ovog zakona, podnese dokaz da je pred sudom ili drugim nadležnim organom pokrenut postupak utvrđivanja prava svojine na objektu i/ili zemljištu.

Postupak po zahtjevu za legalizaciju objekta prekida se do završetka postupka iz stava 2 ovog člana pravosnažnom odlukom suda ili izvršnom odlukom drugog nadležnog organa.

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan je da dostavi akt o prekidu postupka iz stava 3 ovog člana organu lokalne uprave nadležnom za imovinu ako se taj postupak odnosi na legalizaciju objekta koji je izgrađen na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši država, a kojim raspolaže jedinica lokalne samouprave, odnosno organu državne uprave nadležnom za imovinu ako se taj postupak odnosi na legalizaciju objekta koji je izgrađen na zemljištu kojim raspolaže Vlada, u roku od 15 dana od dana donošenja.

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave je dužan da vodi evidenciju o dokazima iz st. 1 i 2 ovog člana.

Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta

Član 17

Ispitivanje i analizu statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta vrši privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik koje ima licencu za izradu tehničke dokumentacije.

Bespravni objekat za koji su riješeni imovinsko-pravni odnosi na zemljištu, a za koji subjekti iz stava 1 ovog člana u postupku izrade analize utvrdi da je siguran sa stanovišta statičke i seizmičke stabilnosti uz izvođenje radova rekonstrukcije, može se rekonstruisati u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata neto površine preko 500 m² vrši privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koji ima licencu za izradu tehničke dokumentacije, odnosno izgradnju objekata, na osnovu tehničkih propisa i standarda i pravila struke.

O rezultatima ispitivanja iz stava 3 ovog člana sačinjava se elaborat, koji naročito sadrži: položaj, kapacitet, arhitektonske, tehničke, tehnološke i funkcionalne karakteristike objekta; elemente održavanja objekta; podatke o mikrolokaciji objekta; orijentacioni proračun stabilnosti i sigurnosti objekta; način rješavanja infrastrukture; provjeru ispunjenosti uslova prilagođenosti objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom; izjavu subjekata iz stava 3 ovog člana da objekat ispunjava osnovne zahtjeve u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata i izjavu da je objekat dobar za upotrebu.

Reviziju, odnosno kontrolu elaborata iz stava 4 ovog člana, vrši privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koje ima licencu za reviziju tehničke dokumentacije (revident) odnosno privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koje obavlja poslove stručnog nadzora, o čemu je dužno da sačini izvještaj.

Revizija iz stava 5 ovog člana obuhvata provjeru ispunjenosti osnovnih zahtjeva za objekat i izjavu revidenta da objekat ispunjava osnovne zahtjeve u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata i izjavu da je objekat dobar za upotrebu.

Elaborat iz stava 4 i izvještaj iz stava 5 ovog člana se potpisuju naprednim elektronskim potpisom.

Način ispitivanja i način izrade i sadržaj analize bespravnog objekta neto površine do 500m² u pogledu statičke i seizmičke stabilnosti objekta propisuje Ministarstvo.

Postupak u slučaju kada bespravni objekat nije statički i seizmički stabilan

Član 18

Ako je privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik iz člana 17 ovog zakona utvrdilo da se na bespravnom objektu koji ispunjava uslove iz člana 6, 9 i 11 ovog zakona moraju izvršiti radovi rekonstrukcije da bi bio siguran sa stanovišta statičke i seizmičke stabilnosti, nadležni organ donosi rješenje o prekidu postupka do završetka rekonstrukcije objekta, a najduže do tri godine od dana uručenja rješenja o prekidu postupka.

Rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta.

Za izradu projekta rekonstrukcije u postojećim gabaritima, primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje izgradnja objekata.

Za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima iz stava 2 ovog člana, ne plaća se naknada propisana zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Nakon izvođenja radova rekonstrukcije, vlasnik objekta dostavlja organu uprave, odnosno nadležnom organu lokalne uprave izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru, u kojem su navedene tačne konstatacije o izvedenim radovima na rekonstrukciji objekta sa izjavom da je objekat rekonstruisan u skladu sa revidovanim projektom rekonstrukcije, odnosno da je objekat dobar za upotrebu i da se može namjenski koristiti.

Izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru iz stava 5 ovog člana obavezno sadrži i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane geodetske organizacije.

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan je da nastavi postupak legalizacije u roku od osam dana od dana prijema dokumentacije iz stava 5 ovog člana.

Legalizacija bespravnih kolektivnih objekata

Član 19

Ako bespravni kolektivni objekat nije upisan u katastar nepokretnosti, organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan je da po službenoj dužnosti ili na drugi način, u roku od 20 dana po saznanju da objekat nije upisan u katastar nepokretnosti, pribavi podatke o vlasnicima, odnosno korisnicima objekta od privrednog društva koje vrši usluge snabdijevanja električnom energijom, privrednog društva koje pruža usluge vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda, u skladu sa zakonom.

Za bespravne kolektivne objekte koji nijesu upisani u katastar nepokretnosti organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti, pribavlja elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta o trošku vlasnika odnosno korisnika kolektivnog objekta.

Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta za bespravni kolektivni objekat izrađuje geodetska organizacija iz člana 27 stav 5 ovog zakona.

Za bespravni kolektivni objekat za koji je pokrenut postupak legalizacije, naknade iz čl. 23 i 26 ovog zakona obračunavaju se i naplaćuju pojedinačno za posebne djelove objekta (stanove, poslovne prostore, garažu i dr.), a za zajedničke djelove objekta srazmjerno vlasničkom udjelu.

Za legalizaciju zajedničkih djelova objekta, sve troškove legalizacije dužni su da snose vlasnici posebnih djelova srazmjerno vlasničkom udjelu.

Otkup i otplata zemljišta

Član 20

Prenos prava svojine na zemljištu na kojem je izgrađen bespravni objekat, na kojem svojinska ovlašćenja vrši država, a kojim raspolaže Vlada odnosno jedinica lokalne samouprave, može da se vrši neposrednom pogodbom, u skladu sa zakonom, na osnovu zahtjeva vlasnika bespravnog objekta koji je podnio zahtjev za legalizaciju.

Vlasnik bespravnog objekta koji je podnio zahtjev za legalizaciju, podnosi zahtjev za kupovinu zemljišta organu uprave nadležnom za imovinu za zemljište na kojem svojinska ovlašćenja vrši država a kojim raspolaže Vlada, odnosno organu lokalne uprave nadležnom za imovinu za zemljište kojim raspolaže jedinica lokalne samouprave.

Neposrednom pogodbom iz stava 1 ovog člana može se vršiti samo kupovina zemljišta ispod objekta i površina oko objekta koja služi za redovnu upotrebu objekta.

Površina zemljišta na kome je izgrađen bespravni objekat određuje se u skladu sa planom parcelacije planskog dokumenta, koji može biti i plan višeg reda, u skladu sa stavom 3 ovog člana.

Plan parcelacije se izrađuje na način da se za bespravni objekat obezbijedi kolski ili pješачki pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Vrijednost zemljišta utvrđena u postupku neposredne pogodbe iz stava 1 ovog člana može se po zahtjevu vlasnika bespravnog objekta otplatiti u najviše 360 jednakih mjesečnih rata za bespravne objekte osnovnog stanovanja, odnosno u najviše 120 jednakih mjesečnih rata za ostale bespravne objekte, u skladu sa ugovorom, uz obezbjeđenje potraživanja.

Katastar je dužan da nakon prijema ugovora iz stava 6 ovog člana, upiše predbilježbu, da je kupac vlasnik zemljišta ako ispunjava uslove iz predbilježbe, uz izjavu o dozvoli uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta, u slučaju da kupac otplaćuje zemljište u ratama.

Rok za opravdanje predbilježbe traje do otplate cijene zemljišta u slučaju kada kupac otplaćuje zemljište u ratama.

U slučaju da kupac otplati cijenu zemljišta iz stava 6 ovog člana u cjelosti, Katastar je dužan da nakon prijema dokaza o tome izvrši uknjižbu, odnosno upiše kupca kao vlasnika zemljišta.

Upis rješenja o legalizaciji i brisanje zabilježbe

Član 21

Katastar je dužan da u roku od 40 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji, upiše zabilježbu sa:

- 1) nazivom donosioca, brojem i datumom izdavanja rješenja;
- 2) izjavom vlasnika bespravnog objekta, ovjerenom u skladu sa zakonom, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta;
- 3) izjavom vlasnika da se odriče prava iz člana 12 stav 8 ovog zakona;
- 4) podacima o načinu plaćanja naknade za urbanu sanaciju i posebne naknade.

Katastar je dužan da u roku od 40 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji izbriše zabilježbu u "G" listu lista nepokretnosti, koja se odnosi na činjenicu da je objekat izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli, izgrađen bez prijave građenja i izgrađen bez upotrebne dozvole i da izbriše zabilježbu zabrane otuđenja i zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti iz člana 33 stav 3 ovog zakona.

Odbijanje zahtjeva za legalizaciju

Član 22

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave odbiće zahtjev za legalizaciju:

- objekta koji ne ispunjava opšte uslove iz člana 6 ovog zakona;
- objekta koji je izgrađen na način i od materijala kojim se ne obezbjeđuje stabilnost, funkcionalnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja;
- privremenog objekta;
- ako se radovi rekonstrukcije na objektu ne završe u roku iz člana 18 stav 1 ovog zakona.

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan je da rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju iz stava 1 ovog člana dostavi inspektoru zaštite prostora, u roku od osam dana od dana donošenja rješenja, radi donošenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta, u skladu sa zakonom.

IV. NAKNADE I OGRANIČENJA

Naknada za urbanu sanaciju

Član 23

Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, i to na račun budžeta jedinice lokalne samouprave u kojoj je izgrađen bespravni objekat 80% od ukupnog iznosa, a na račun budžeta Crne Gore 20% od ukupnog iznosa naknade.

Naknada iz stava 1 ovog člana plaća se za sve bespravne objekte.

Izuzetno od stava 2 ovog člana naknada se ne plaća za: objekte za obrazovanje, nauku, zdravstvo, sport, socijalnu zaštitu, socijalno stanovanje; objekte nepokretne kulturne baštine; objekte namijenjene za bezbjednosne službe; radio-difuzne objekte; međunarodne i regionalne objekte vodosnadbijevanja; međunarodne i regionalne kanalizacione sisteme; žičare; vodovodne, telekomunikacione i kanalizacione objekte infrastrukture; toplovode; pijace; groblja; podzemne i nadzemne prolaze; javne garaže; javnu rasvjetu; javne i zelene površine i gradske parkove i ski liftove.

Naknadu iz stava 1 ovog člana utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave.

Visina naknade iz stava 1 ovog člana 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 i vrste i namjene objekta.

Izuzetno od stava 4 ovog člana, jedinica lokalne samouprave može umanjiti iznos naknade za urbanu sanaciju, i to za:

- bespravne objekte osnovnog stanovanja do 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 do 90%;
- jednokratno plaćanje naknade do 20%.

Umanjenja iz stava 6 ovog člana se ne mogu sabirati odnosno kumulirati.

Umanjeni iznos naknade iz stava 6 al. 1 i 2 ovog člana može ostvariti i vlasnik objekta osnovnog stanovanja, kao posebnog dijela kolektivnog objekta, ako ispunjava uslove za legalizaciju.

Umanjeni iznos naknade iz stava 6 alineja 1 ovog člana može ostvariti i vlasnik bespravnog objekta površine do 500m² za površinu do 200m² ako ispunjava uslove iz člana 10 ovog zakona.

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 Katastra.

Naknada iz stava 1 ovog člana za objekte osnovnog stanovanja i dio naknade za objekte iz stava 8 ovog člana plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, najviše u 360 mjesečnih rata, a za ostale bespravne objekte, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Izuzetno od st. 5 i 11 ovog člana, 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 od 1.500 do 5.000 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora.

Bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

Program urbane sanacije

Član 24

Urbanu sanaciju obezbjeđuje jedinica lokalne samouprave, u skladu sa programom urbane sanacije.

Program urbane sanacije iz stava 1 ovog člana sastavni je dio plana komunalnog opremanja, koji je jedinica lokalne samouprave dužna da donese u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora.

Program urbane sanacije sadrži, naročito: obim i vrstu radova na opremanju građevinskog zemljišta shodno ekonomsko tržišnoj projekciji iz važećeg planskog dokumenta, radove na sanaciji prostora devastiranog bespravnom gradnjom, okvirni iznos sredstava za izvođenje radova, rokove za izvođenje radova i rokove za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture, kao i druge mjere urbane sanacije.

Posebna naknada

Član 25

Za legalizaciju bespravnih objekata na teritoriji jedinica lokalne samouprave na Crnogorskom primorju obračunava se i naplaćuje posebna naknada, u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja.

Posebna naknada se plaća u najviše 36 jednakih mjesečnih rata, navedenih u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta.

Naknada za korišćenje prostora

Član 26

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da plaća godišnju naknadu za korišćenje prostora do uklanjanja objekta za koji:

- nije podnijet zahtjev za legalizaciju;
- je donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju;
- nije pokrenut postupak upisa objekta u katastar nepokretnosti;
- je donijeto rješenje o uklanjanju objekta.

Godišnja naknada za korišćenje prostora po m² neto površine bespravnog objekta za koji je dostavljen elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, u zavisnosti od zone u kojoj se objekat nalazi, može iznositi od 0,5% do 2,0% prosječne cijene građenja m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja prethodi godini za koju se naknada utvrđuje.

Godišnja naknada za korišćenje prostora po m² bruto površine bespravnog objekta za koji nije dostavljen elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta ili koji nije upisan u katastar nepokretnosti, u zavisnosti od zone u kojoj se objekat nalazi, može iznositi od 1% do 3% prosječne cijene građenja m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja prethodi godini za koju se naknada utvrđuje.

Godišnja naknada se naplaćuje od 1. januara godine koja slijedi nakon godine u kojoj je ustanovljena evidencija bespravnih objekata iz člana 27 ovog zakona.

Godišnju naknadu za korišćenje prostora utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja i naplate lokalnih javnih prihoda.

Naknada iz stava 1 ovog člana plaća se na račun budžeta jedinice lokalne samouprave u kojoj je izgrađen bespravni objekat.

Visinu, zone, način i kriterijume plaćanja godišnje naknade za korišćenje prostora propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

Izrada evidencije bespravnih objekata za koje se naplaćuje naknada za korišćenje prostora

Član 27

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da uspostavi i vodi evidenciju bespravnih objekata čiji su vlasnici obveznici plaćanja naknade iz člana 26 stav 1 ovog zakona, u elektronskoj formi u skladu sa zakonom.

Radi utvrđivanja činjenica i prikupljanja podataka o objektima i vlasnicima bespravnih objekata iz stava 1 ovog člana organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave obrazuje komisiju.

Radi vođenja evidencije iz stava 1 ovog člana, Katastar je dužan da nadležnom organu lokalne uprave, u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva, dostavi ažurne grafičke podatke o objektima i parcelama u odgovarajućem formatu i koordinatnom sistemu navedenom u zahtjevu jedinice lokalne samouprave i tabelarne podatke o objektima za koje su upisane zabilježbe (nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja i izgrađen bez građevinske dozvole), sa podacima o vlasništvu i adresi objekta, ako je dostupna.

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan je da sprovede postupak izbora geodetskih organizacija za izradu elaborata premjera izvedenog stanja bespravnog objekta iz člana 19 stav 2 i člana 26 stav 3 ovog zakona, u skladu sa zakonom kojim se uređuje postupak javnih nabavki.

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od sedam dana od dana završetka postupka iz stava 4 ovog člana na svojoj internet stranici objavi listu geodetskih organizacija kojima je u postupku javnih nabavki dodijeljeno obavljanje usluga izrade elaborata iz člana 19 stav 2 i člana 26 stav 3 ovog zakona.

Vlasnici bespravnih objekata dužni su da geodetskim organizacijama iz stava 5 ovog člana omoguće pristup bespravnom objektu.

Ako vlasnik bespravnog objekta ne omogući pristup bespravnom objektu, geodetska organizacija iz stava 5 ovog člana vrši premjer izvedenog stanja bespravnog objekta sa bruto površinom bespravnog objekta.

Komisija

Član 28

Komisija iz člana 27 stav 2 ovog zakona ima najmanje tri člana, koji imaju najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva, a jedan član mora biti pravne, a jedan geodetske struke.

Komisija iz člana 27 stav 2 ovog zakona utvrđuje činjenice i prikuplja podatke o objektima i vlasnicima bespravnih objekata na osnovu neposrednog uvida i obilaska bespravnih objekata, kao i na osnovu uvida u elaborate premjera izvedenog stanja bespravnog objekta.

Vlasnici bespravnih objekata dužni su da članovima komisije iz stava 1 ovog člana omoguće pristup bespravnom objektu i uvid u elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, ako je izrađen.

Ako vlasnik bespravnog objekta ne omogući pristup bespravnom objektu, niti da svoje lične podatke koji su neophodni za vođenje evidencije iz člana 27 stav 1 ovog zakona, komisija te podatke može prikupljati na osnovu javno dostupnih izvora kao i uvidom u dokumentacije privrednih društava koje vrše usluge snabdijevanja električnom energijom i usluge vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda.

Rad komisije iz člana 27 stav 2 je, po pravilu, javan.

Objavljivanje liste i prestanak obaveze plaćanja naknade

Član 29

Organ lokalne uprave rješenjem utvrđuje prestanak obaveze plaćanja naknade za korišćenje objekta vlasniku bespravnog objekta za koji je izdato rješenje o legalizaciji, danom pravosnažnosti rješenja o legalizaciji.

Prestanak obaveze plaćanja naknade za korišćenje prostora vlasniku bespravnog objekta za koji je donijeto rješenje o prekidu postupka legalizacije utvrđuje se na osnovu potvrde organa nadležnog za poslove legalizacije u kojoj je navedeno da objekat ispunjava uslove iz člana 6 ovog zakona.

Namjena i korišćenje sredstava

Član 30

Jedinica lokalne samouprave je dužna da sredstva ostvarena od naknade za urbanu sanaciju i naknade za korišćenje prostora koristi za namjene planirane programom urbane sanacije i za obezbjeđivanje alternativnog smještaja, u skladu sa ovim zakonom.

Sredstva iz stava 1 ovog člana jedinica lokalne samouprave je dužna da usmjerava na opremanje i sanaciju prostora na kojima se nalaze bespravni objekti za koje je donijeto rješenje o legalizaciji, odnosno za koje su sredstva isplaćena.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, jedinica lokalne samouprave može sredstva iz stava 1 ovog člana preusmjeriti na opremanje i sanaciju drugih prostora ako je programom urbane sanacije utvrđeno da je prostor na kome je izgrađen bespravni objekat opremljen i saniran.

Uklanjanje bespravnog objekta

Član 31

Uklanja se bespravni objekat za koji:

- nije podniet zahtjev za legalizaciju;

- je donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju;
- nije pokrenut postupak upisa objekta u katastar nepokretnosti.

Rješenje o uklanjanju bespravnog objekta iz stava 1 ovog člana donosi inspektor zaštite prostora.

Izvršenje rješenja o uklanjanju objekta osnovnog stanovanja može se sprovesti nakon obezbjeđenja alternativnog smještaja iz člana 32 ovog zakona.

Rješenje iz stava 2 ovog člana inspektor zaštite prostora je dužan da dostavi Katastru i organu lokalne uprave nadležnom za poslove utvrđivanja i naplate lokalnih javnih prihoda, u roku od tri dana od dana donošenja rješenja.

Donošenje i dostavljanje rješenja iz stava 2 ovog člana ne utiče na obavezu obračuna i naplate poreza na nepokretnosti i naknade za korišćenje prostora iz člana 26 ovog zakona.

Alternativni smještaj

Član 32

U slučaju uklanjanja bespravnog objekta osnovnog stanovanja, u skladu sa ovim zakonom, jedinica lokalne samouprave dužna je da vlasniku bespravnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva obezbijedi alternativni smještaj.

Alternativni smještaj iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje se kao privremeni smještaj, davanjem stana u zakup, davanjem naknade za zakupninu i na drugi način, u skladu sa propisom jedinice lokalne samouprave.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, jedinica lokalne samouprave može trajno riješiti stambeno pitanje vlasniku bespravnog objekta ako on ili član njegovog porodičnog domaćinstva ima prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje, i to dodjelom sredstava za kupovinu građevinskog materijala za izgradnju objekta ili na drugi način u skladu sa zakonom.

Način obezbjeđenja odnosno vrsta alternativnog smještaja utvrđuje se u rješenju organa lokalne uprave koji je nadležan za poslove socijalne zaštite.

Rješenje iz stava 4 ovog člana organ lokalne uprave dužan je da u roku od 30 dana od dana izvršnosti dostavi inspektoru zaštite prostora, radi izvršenja rješenja o uklanjanju objekta.

Bliže uslove, način, postupak i kriterijume za obezbjeđivanje smještaja iz stava 1 ovog člana propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

Zabrana otuđenja i obavljanja djelatnosti u bespravnom objektu

Član 33

Objekat koji se izgradi bez akta o građenju odnosno suprotno tom aktu ne može biti u pravnom prometu, odnosno ne može se otuđiti i u istom se ne može obavljati privredna i druga djelatnost.

Bespravni objekat koji se ne upiše u katastar nepokretnosti ili za koji se ne izda rješenje o legalizaciji u skladu sa ovim zakonom ne može se otuđiti i u tom objektu ne može se obavljati privredna i druga djelatnost.

Postupak upisa zabilježbe zabrane otuđenja i zabilježbe zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti u skladu sa st.1 i 2 ovog člana upisuju se u „G“ list lista nepokretnosti, na zahtjev:

- organa uprave, odnosno nadležnog organa lokalne uprave,
- organa koji obavljaju poslove izdavanja odobrenja za obavljanje privrednih i drugih djelatnosti;
- inspektora zaštite prostora, građevinskog inspektora ili drugog inspektora koji u vršenju nadzora utvrdi da se vrši promet bespravnog objekta ili da se u bespravnom objektu obavlja privredna ili druga djelatnost;

- notara ili drugog organa koji je ovlašten za ovjeru ili sačinjavanje ugovora o prometu nepokretnosti;
- svakog lica koji ima pravni interes.

Organi koji obavljaju poslove izdavanja odobrenja za obavljanje privrednih i drugih djelatnosti dužni su da po službenoj dužnosti pribave dokaze o zabilježbama iz stava 3 ovog člana i donesu odgovarajuće akte o prestanku važenja odobrenja za obavljanje djelatnosti.

Poslovi organa uprave

Član 34

Pored poslova iz člana 12 stav 3 ovog zakona, organ uprave vrši sljedeće poslove:

- 1) predlaže Ministarstvu i jedinicama lokalne samouprave mjere u cilju poboljšanja efikasnosti rješavanja zahtjeva;
- 2) vodi evidenciju u skladu sa članom 35 ovog zakona; i
- 3) vrši i druge poslove propisane zakonom.

Organ uprave je dužan da podnosi izvještaj o radu Ministarstvu, najmanje dva puta godišnje, prvi put najkasnije do kraja drugog kvartala tekuće godine, a drugi put najkasnije do kraja četvrtog kvartala tekuće godine.

Evidencija podataka u postupku legalizacije

Član 35

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave je dužan da vodi evidenciju podataka u postupku legalizacije u elektronskoj formi, u skladu sa zakonom.

Evidencija iz stava 1 ovog člana sadrži sljedeće podatke: broj podnijetih zahtjeva za legalizaciju, broj donijetih rješenja o legalizaciji, broj odbijenih zahtjeva sa razlozima odbijanja, broj donijetih rješenja o prekidu postupka sa razlozima prekida, iznos obračunatih sredstava i naplaćenih sredstava po osnovu naknade za urbanu sanaciju, iznos obračunatih i naplaćenih sredstava po osnovu naplate naknade za korišćenje prostora, klasifikaciju objekata po vrstama (stambeni, sa posebno izraženim brojem objekata osnovnog stanovanja, stambeno-poslovni i poslovni objekti), broj porodičnih domaćinstava kojima je obezbijeđen alternativni smještaj i način obezbjeđivanja alternativnog smještaja, da li vlasnik bespravnog objekta ili član porodičnog domaćinstva ima prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, odnosno stambenu podršku u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje, pol vlasnika objekta i druge podatke od značaja za praćenje sprovođenja postupka legalizacije.

Evidencija iz stava 1 ovoga člana obavezno sadrži i: podatke o vlasniku bespravnog objekta koji je podnio zahtjev za legalizaciju; broj i datum donošenja rješenja o legalizaciji; podatke o građevinskoj bruto i neto površini objekta, odnosno zgrade, spratnosti objekta, sa brojem katastarske parcele i oznakom katastarske opštine, i druge podatke o vlasniku objekta, objektu ili zemljištu na kome je izgrađen koji su od značaja za postupak legalizacije.

V. NADZOR

Vršenje nadzora

Član 36

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i drugih propisa donijetih na osnovu ovog zakona vrši Ministarstvo.

Inspekcijski nadzor

Član 37

Poslove inspekcijskog nadzora nad sprovođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo preko inspektora zaštite prostora u skladu sa ovim zakonom i zakonom kojim se uređuje inspekcijski nadzor.

Službena uniforma i službene oznake

Član 38

Inspektor zaštite prostora dužan je da inspekcijski nadzor na terenu obavlja u službenoj uniformi.

Službena uniforma ima propisanu oznaku inspekcije za zaštitu prostora.

Izgled uniforme, kao i izgled i sadržaj oznake na uniformi propisuje Ministarstvo.

Žalba

Član 39

Protiv rješenja inspektora zaštite prostora može se izjaviti žalba Ministarstvu, u roku od osam dana od dana dostavljanja rješenja.

Ovlašćenja inspektora zaštite prostora

Član 40

Inspektor zaštite prostora naročito provjerava:

- 1) da li je Katastar obezbijedio pristup WMS servisu orto foto snimka iz 2017. godine i orto foto snimka iz 2018. godine Ministarstvu, organu uprave nadležnom za legalizaciju bespravnih objekata, jedinicama lokalne samouprave, inspekciji zaštite prostora, građevinskoj inspekciji i urbanističkoj inspekciji na osnovu zahtjeva za odobravanje pristupa ovom servisu u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 7 stav 3 i član 47);
- 2) da li je vlasnik bespravnog objekta pribavio rješenje o legalizaciji bespravnog objekta (član 12 stav 1);
- 3) da li je organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dostavio rješenje o legalizaciji građevinskom inspektoru i inspektoru zaštite prostora kao i Katastru, u roku od osam dana od dana pravosnažnosti, radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti i brisanja zabilježbe iz člana 33 ovog zakona (član 12 stav 9);
- 4) da li je organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave izvršio uvid u snimak iz člana 7 ovog zakona i izvršio pregled bespravnog objekta na licu mjesta (član 14 stav 1);
- 5) da li je organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave inicirao nadzor inspektora za geodeziju nad radom geodetske organizacije koja je izradila elaborat i zatražio od podnosioca zahtjeva za legalizaciju da stanje u elaboratu i katastru nepokretnosti upodobi sa stvarnim stanjem objekta, ako se stanje objekta prikazano u elaboratu razlikuje od stanja utvrđenog pregledom objekta na licu mjesta (član 14 stav 6);

- 6) da li organi nadležni za sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu sprovode postupak procjene uticaja bespravnog objekta na životnu sredinu istovremeno sa postupkom legalizacije bespravnog objekta u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje način i postupak procjene uticaja na životnu sredinu (član 15 stav 4);
- 7) da li je organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dostavio akt o prekidu postupka iz člana 16 stav 3 ovog zakona organu lokalne uprave nadležnom za imovinu ako se taj postupak odnosi na legalizaciju objekta koji je izgrađen na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši država, a kojim raspolaže jedinica lokalne samouprave, odnosno organu državne uprave nadležnom za imovinu ako se taj postupak odnosi na legalizaciju objekta koji je izgrađen na zemljištu kojim raspolaže Vlada, u roku od 15 dana od dana donošenja (član 16 stav 4);
- 8) da li organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave vodi evidenciju o dokazima iz člana 16 stav 1 i 2 ovog zakona (član 16 stav 5);
- 9) da li je organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave u roku od 20 dana po saznanju da kolektivni objekat nije upisan u katastar nepokretnosti, pribavio podatke o vlasnicima/korisnicima objekta od privrednog društva koje vrši usluge snabdijevanja električnom energijom, privrednog društva koje pruža usluge vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda ili na drugi način u skladu sa zakonom (član 19 stav 1);
- 10) da li je Katastar nakon prijema ugovora iz člana 20 stav 6 upisao predbilježbu, da je kupac vlasnik zemljišta uz uslov ispunjenja uslova iz predbilježbe, uz izjavu o dozvoli uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta, u slučaju da kupac otplaćuje zemljište u ratama (član 20 stav 7);
- 11) da li je Katastar nakon prijema dokaza o otplati cijene zemljišta u cjelosti uknjižio kupca kao vlasnika zemljišta (član 20 stav 9);
- 12) da li je Katastar u roku od 40 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji, upisao zabilježbu sa podacima iz člana 21 stav 1 ovog zakona, odnosno da li je izvršio brisanje zabilježbe iz člana 21 stav 2 ovog zakona (član 21);
- 13) da li je organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju dostavio inspektor za zaštite prostora, u roku od osam dana od dana donošenja rješenja, radi donošenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta, u skladu sa zakonom (član 22 stav 2);
- 14) da li vlasnik bespravnog objekta plaća godišnju naknadu za korišćenje prostora (član 26 stav 1);
- 15) da li je nadležni organ lokalne uprave uspostavio i da li vodi evidenciju bespravnih objekata čiji su vlasnici obveznici plaćanja naknade za korišćenje prostora u roku od iz člana 50 stav 1 ovog zakona (član 27 stav 1);
- 16) da li je organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave u roku iz člana 50 stav 2 ovog zakona formirao komisiju radi utvrđivanja činjenica i prikupljanja podataka o objektima i vlasnicima bespravnih objekata (član 27 stav 2);
- 17) da li je Katastar dostavio nadležnom organu lokalne uprave ažurne grafičke podatke o objektima i parcelama u odgovarajućem formatu i koordinatnom sistemu navedenom u zahtjevu jedinice lokalne samouprave i tabelarne podatke o objektima za koje su upisane zabilježbe (nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja i izgrađen bez građevinske dozvole), sa podacima o vlasništvu i adresi objekta, ako je dostupna, u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva, radi vođenja evidencije iz člana 27 stav 1 ovog zakona (član 27 stav 3);
- 18) da li je organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave sproveo postupak odabira geodetskih organizacija koje izrađuju elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta u skladu sa zakonom kojim se uređuje postupak javnih nabavki, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 27 stav 4);
- 19) da li je organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave na svojoj internet stranici objavio listu geodetskih organizacija kojima je shodno postupku javnih nabavki dodijeljeno obavljanje usluga izrade elaborata iz člana 19 stav 2 i člana 26

- stav 3 ovog zakona, u roku od sedam dana od dana završetka postupka javne nabavke (član 27 stav 5);
- 20) da li je vlasnik bespravnog objekta omogućio pristup objektu geodetskoj organizaciji radi vršenja premjera objekta (član 27 stav 6);
- 21) da li je vlasnik bespravnog objekta omogućio pristup objektu članovima komisije i uvid u elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, ako je izrađen (član 28 stav 3);
- 22) da li jedinica lokalne samouprave sredstva ostvarena od naknade za urbanu sanaciju i naknade za korišćenje prostora koristi za namjene planirane programom urbane sanacije i za obezbjeđivanje alternativnog smještaja u skladu sa zakonom i da li ta sredstva usmjerava na opremanje i sanaciju prostora na kojima se nalaze bespravni objekti za koje je donijeto rješenje o legalizaciji, odnosno za koje su sredstva isplaćena (član 30 st.1 i 2);
- 23) da li je jedinica lokalne samouprave vlasniku bespravnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva obezbijedila alternativni smještaj, u slučaju uklanjanja bespravnog objekta osnovnog stanovanja, u skladu sa ovim zakonom (član 32 stav 1);
- 24) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od 30 dana od dana izvršnosti dostavio rješenje iz člana 32 stav 4 ovog zakona inspektoru zaštite prostora, radi izvršenja rješenja o uklanjanju objekta (član 32 stav 5);
- 25) da li su organi koji obavljaju poslove izdavanja odobrenja za obavljanje privrednih i drugih djelatnosti po službenoj dužnosti pribavili dokaze o zabilježbama iz člana 33 stav 3 ovog zakona i donijeli odgovarajući akt o prestanku važenja odobrenja za obavljanje djelatnosti (član 33 stav 4);
- 26) da li organ uprave podnosi izvještaj o radu Ministarstvu, najmanje dva puta godišnje, prvi put najkasnije do kraja drugog kvartala tekuće godine, a drugi put najkasnije do kraja četvrtog kvartala tekuće godine (član 34 stav 2);
- 27) da li organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave vodi evidenciju podataka u postupku legalizacije u elektronskoj formi (član 35 stav 1);
- 28) da li je vlasnik bespravnog objekta pokrenuo postupak upisa bespravnog objekta u katastarsku evidenciju u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 48 stav 1);
- 29) da li je organ uprave nadležan za imovinu odnosno organ lokalne uprave nadležan za imovinu, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, objavio javni poziv za vlasnike bespravnih objekata izgrađenim na zemljištu u državnoj svojini, odnosno zemljištu na kome svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, da podnesu zahtjev za upis objekata u katastar nepokretnosti u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ovog zakona, uz upozorenje da će se, ako ne pokrenu postupke upisa bespravnih objekata u Katastar, identitet vlasnika bespravnog objekta utvrditi na osnovu podataka iz katastra nepokretnosti i upisati kao državna svojina (član 49 stav 1);
- 30) da li je organ uprave nadležan za imovinu za bespravne objekte izgrađene na zemljištu u državnoj svojini, odnosno organ lokalne uprave nadležan za imovinu za bespravne objekte izgrađene na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, donio odluku o utvrđivanju prava svojine nakon isteka roka od šest mjeseci od dana isteka roka za pokretanje postupka upisa bespravnog objekta u Katastar iz člana 49 stav 1 ovog zakona (član 49 stav 3);
- 31) da li je Katastar sproveo postupak upisa zabilježbe zabrane otuđenja i zabilježbe zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti za sve bespravne objekte za koje je u „G” listu lista nepokretnosti upisana zabilježba nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja, izgrađen bez građevinske dozvole ili prekoračenje građevinske dozvole, u roku od 24 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 51 stav 1);
- 32) da li je Katastar upisao zabilježbu zabrane otuđenja i zabilježbe zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti i za bespravne objekte za koje nije pokrenut postupak

upisa u katastar nepokretnosti u roku iz člana 48 stav 1 ovog zakona, kao i za objekte za koje nije donijeto rješenje o legalizaciji u roku od 24 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 51 stav 2).

Upravne mjere i radnje inspektora zaštite prostora

Član 41

Kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis inspektor zaštite prostora dužan je da:

- 1) naredi Katastru da obezbijedi pristup WMS servisu orto foto snimka iz 2017. godine i orto foto snimka iz 2018. godine Ministarstvu, organu uprave nadležnom za legalizaciju bespravnih objekata, jedinicama lokalne samouprave, inspekciji zaštite prostora, građevinskoj inspekciji i urbanističkoj inspekciji na osnovu zahtjeva za odobravanje pristupa ovom servisu u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 7 stav 3 i član 47);
- 2) naredi vlasniku bespravnog objekta da pribavi rješenje o legalizaciji bespravnog objekta (član 12 stav 1);
- 3) naredi organu uprave, odnosno nadležnom organu lokalne uprave da dostavi rješenje o legalizaciji građevinskom inspektoratu i inspektoratu zaštite prostora kao i Katastru, u roku od osam dana od dana pravosnažnosti, radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti i brisanja zabilježbe iz člana 33 ovog zakona (član 12 stav 9);
- 4) naredi organu uprave, odnosno nadležnom organu lokalne uprave da izvrši uvid u snimak iz člana 7 ovog zakona i izvrši pregled bespravnog objekta na licu mjesta (član 14 stav 1);
- 5) naredi organu uprave, odnosno nadležnom organu lokalne uprave da inicira nadzor inspektora za geodeziju nad radom geodetske organizacije koja je izradila elaborat i zatraži od podnosioca zahtjeva za legalizaciju da stanje u elaboratu i katastru nepokretnosti upodobi sa stvarnim stanjem objekta, ako se stanje objekta prikazano u elaboratu razlikuje od stanja utvrđenog pregledom objekta na licu mjesta (član 14 stav 6);
- 6) naredi organu nadležnom za sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu da sprovede postupak procjene uticaja bespravnog objekta na životnu sredinu istovremeno sa postupkom legalizacije bespravnog objekta u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje način i postupak procjene uticaja na životnu sredinu (član 15 stav 4);
- 7) naredi organu uprave, odnosno nadležnom organu lokalne uprave da dostavi akt o prekidu postupka iz člana 16 stav 3 ovog zakona organu lokalne uprave nadležnom za imovinu ako se taj postupak odnosi na legalizaciju objekta koji je izgrađen na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši država, a kojim raspolaže jedinica lokalne samouprave, odnosno organu državne uprave nadležnom za imovinu ako se taj postupak odnosi na legalizaciju objekta koji je izgrađen na zemljištu kojim raspolaže Vlada, u roku od 15 dana od dana donošenja (član 16 stav 4);
- 8) naredi organu uprave, odnosno nadležnom organu lokalne uprave da vodi evidenciju o dokazima iz člana 16 st. 1 i 2 ovog zakona (član 16 stav 5);
- 9) naredi organu uprave, odnosno nadležnom organu lokalne uprave da u roku od 20 dana po saznanju da kolektivni objekat nije upisan u katastar nepokretnosti, pribavi podatke o vlasnicima/korisnicima objekta od privrednog društva koje vrši usluge snabdijevanja električnom energijom, privrednog društva koje pruža usluge vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda ili na drugi način u skladu sa zakonom (član 19 stav 1);
- 10) naredi Katastru da nakon prijema ugovora iz člana 20 stav 6 upiše predbilježbu, da je kupac vlasnik zemljišta uz uslov ispunjenja uslova iz predbilježbe, uz izjavu o dozvoli uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta, u slučaju da kupac otplaćuje zemljište u ratama (član 20 stav 7);

- 11) naredi Katastru da nakon prijema dokaza o otplati cijene zemljišta u cjelosti upiše kupca kao vlasnika zemljišta (član 20 stav 9);
- 12) naredi Katastru da u roku od 40 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji, upiše zabilježbu sa podacima iz člana 21 stav 1 ovog zakona, odnosno da izvrši brisanje zabilježbe iz člana 21 stav 2 ovog zakona (član 21);
- 13) naredi organu uprave, odnosno nadležnom organ lokalne uprave da rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju dostavi inspektoru zaštite prostora, u roku od osam dana od dana donošenja rješenja, radi donošenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta, u skladu sa zakonom (član 22 stav 2);
- 14) naredi vlasniku bespravnog objekta da plaća godišnju naknadu za korišćenje prostora (član 26 stav 1);
- 15) naredi nadležnom organu lokalne uprave da uspostavi i da vodi evidenciju bespravnih objekata čiji su vlasnici obveznici plaćanja naknade za korišćenje prostora u roku iz člana 50 stav 1 ovog zakona (član 27 stav 1);
- 16) naredi organu uprave, odnosno nadležnom organu lokalne uprave da u roku iz člana 50 stav 2 ovog zakona formira komisiju radi utvrđivanja činjenica i prikupljanja podataka o objektima i vlasnicima bespravnih objekata (član 27 stav 2);
- 17) naredi Katastru da dostavi nadležnom organu lokalne uprave ažurne grafičke podatke o objektima i parcelama u odgovarajućem formatu i koordinatnom sistemu navedenom u zahtjevu jedinice lokalne samouprave i tabelarne podatke o objektima za koje su upisane zabilježbe (nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja i izgrađen bez građevinske dozvole), sa podacima o vlasništvu i adresi objekta, ako je dostupna, u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva, radi vođenja evidencije iz člana 27 stav 1 ovog zakona (član 27 stav 3);
- 18) naredi organu uprave, odnosno nadležnom organu lokalne uprave da sprovede postupak odabira geodetskih organizacija koje izrađuju elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta u skladu sa zakonom kojim se uređuje postupak javnih nabavki, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 27 stav 4);
- 19) naredi organu uprave, odnosno nadležnom organu lokalne uprave da na svojoj internet stranici objavi listu geodetskih organizacija kojima je shodno postupku javnih nabavki dodijeljeno obavljanje usluga izrade elaborata iz člana 19 stav 2 i člana 26 stav 3 ovog zakona, u roku od sedam dana od dana završetka postupka javne nabavke (član 27 stav 5);
- 20) naredi vlasniku bespravnog objekta da omogući pristup objektu geodetskoj organizaciji radi vršenja premjera objekta (član 27 stav 6);
- 21) naredi vlasniku bespravnog objekta da omogući pristup objektu članovima komisije i uvid u elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, ako je izrađen (član 28 stav 3);
- 22) naredi jedinici lokalne samouprave da sredstva ostvarena od naknade za urbanu sanaciju i naknade za korišćenje prostora koristi za namjene planirane programom urbane sanacije i za obezbjeđivanje alternativnog smještaja u skladu sa zakonom i da li ta sredstva usmjerava na opremanje i sanaciju prostora na kojima se nalaze bespravni objekti za koje je donijeto rješenje o legalizaciji, odnosno za koje su sredstva isplaćena (član 30 st.1 i 2);
- 23) naredi jedinici lokalne samouprave da vlasniku bespravnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva obezbijedi alternativni smještaj, u slučaju uklanjanja bespravnog objekta osnovnog stanovanja, u skladu sa ovim zakonom (član 32 stav 1);
- 24) naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od 30 dana od dana izvršnosti dostavi rješenje iz člana 32 stav 4 ovog zakona inspektoru zaštite prostora, radi izvršenja rješenja o uklanjanju objekta (član 32 stav 5);
- 25) naredi organu koji obavlja poslove izdavanja odobrenja za obavljanje privrednih i drugih djelatnosti da po službenoj dužnosti pribavi dokaze o zabilježbama iz člana

- 33 stav 3 ovog zakona i donese odgovarajući akt o prestanku važenja odobrenja za obavljanje djelatnosti (član 33 stav 4);
- 26) naredi organu uprave da podnosi izvještaj o radu Ministarstvu, najmanje dva puta godišnje, prvi put najkasnije do kraja drugog kvartala tekuće godine, a drugi put najkasnije do kraja četvrtog kvartala tekuće godine (član 34 stav 2);
- 27) naredi organu uprave, odnosno odnosno nadležnom organu lokalne uprave da vodi evidenciju podataka u postupku legalizacije u elektronskoj formi (član 35 stav 1);
- 28) naredi vlasniku bespravnog objekta da pokrene postupak upisa bespravnog objekta u katastarsku evidenciju u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 48 stav 1);
- 29) naredi organu uprave nadležnom za imovinu odnosno organu lokalne uprave nadležnom za imovinu, da u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, objavi javni poziv za vlasnike bespravnih objekata izgrađenim na zemljištu u državnoj svojini, odnosno zemljištu na kome svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, da podnesu zahtjev za upis objekata u katastar nepokretnosti u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ovog zakona, uz upozorenje da će se, ako ne pokrenu postupke upisa bespravnih objekata u Katastar, identitet vlasnika bespravnog objekta utvrditi na osnovu podataka iz katastra nepokretnosti i upisati kao državna svojina (član 49 stav 1);
- 30) naredi organu uprave nadležnom za imovinu za bespravne objekte izgrađene na zemljištu u državnoj svojini, odnosno organu lokalne uprave nadležnom za imovinu za bespravne objekte izgrađene na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, da donese o odluku o utvrđivanju prava svojine nakon isteka roka od šest mjeseci od dana isteka roka za pokretanje postupka upisa bespravnog objekta u Katastar iz člana 49 stav 1 ovog zakona (član 49 stav 3);
- 31) naredi Katastru da sprovede postupak upisa zabilježbe zabrane otuđenja i zabilježbe zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti za sve bespravne objekte za koje je u „G“ listu lista nepokretnosti upisana zabilježba nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja, izgrađen bez građevinske dozvole ili prekoračenje građevinske dozvole, u roku od 24 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 51 stav 1);
- 32) naredi Katastru da upiše zabilježbe zabrane otuđenja i zabilježbe zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti i za bespravne objekte za koje nije pokrenut postupak upisa u katastar nepokretnosti u roku iz člana 48 stav 1 ovog zakona, kao i za objekte za koje nije donijeto rješenje o legalizaciji u roku od 24 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 51 stav 2).

VI. KAZNE NE ODREDBE

Član 42

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) ne pribavi rješenje o legalizaciji bespravnog objekta (član 12 stav 1) ;
- 2) ne plaća godišnju naknadu za korišćenje prostora do uklanjanja objekta (član 26 stav 1);
- 3) ne omoguće pristup bespravnom objektu geodetskim organizacijama iz člana 26 stav 5 ovog zakona (član 27 stav 6);
- 4) ne omogući pristup bespravnom objektu i uvid u elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, ako je izrađen članovima komisije iz stava člana 28 stav 1 ovog zakona (član 28 stav 3);
- 5) nije pokrenuo u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga zakona, postupak upisa objekta u katastarsku evidenciju (član 48 stav 1);

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u organu državne uprave novčanom kaznom u iznosu od 60 do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u organu lokalne uprave, odnosno lokalne samouprave novčanom kaznom u iznosu od 60 do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 300 do 12.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 60 do 4.000 eura.

Član 43

Novčanom kaznom u iznosu od 60 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu državne uprave, odgovorno lice u nadležnom organu lokalne uprave i odgovorno lice u jedinici lokalne samouprave, ako:

- 1) ne obezbijedi pristup WMS servisu orto foto snimka iz 2017. godine i orto foto snimka iz 2018. godine Ministarstvu, organu uprave nadležnom za legalizaciju bespravnih objekata, jedinicama lokalne samouprave, inspekciji zaštite prostora, građevinskoj inspekciji i urbanističkoj inspekciji na osnovu zahtjeva za odobravanje pristupa ovom servisu u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 7 stav 3 i član 47);
- 2) ne dostavi u roku od osam dana od dana pravosnažnosti rješenje o legalizaciji, građevinskom inspektoru i inspektoru zaštite prostora, kao i Katastru radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti i brisanja zabilježbe iz člana 33 stav 3 ovog zakona (član 12 stav 9);
- 3) pored uvida u snimak iz člana 7 ovog zakona ne izvrši pregled bespravnog objekta na licu mjesta (član 14 stav 1);
- 4) ne zatraži od podnosioca zahtjeva da stanje u elaboratu i katastru nepokretnosti upodobi sa stvarnim stanjem objekta i da inicira nadzor inspektora za geodeziju nad radom geodetske organizacije koja je izradila elaborat, ako se stanje objekta prikazano u elaboratu razlikuje od stanja utvrđenog pregledom objekta na licu mjesta, (član 14 stav 6);
- 5) ne sprovede postupak procjene uticaja bespravnog objekta na životnu sredinu istovremeno sa postupkom legalizacije bespravnog objekta u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje način i postupak procjene uticaja na životnu sredinu (član 15 stav 4);
- 6) ne dostavi akt o prekidu postupka iz člana 16 stav 3 ovog zakona organu lokalne uprave nadležnom za imovinu ako se taj postupak odnosi na legalizaciju objekta koji je izgrađen na zemljištu na kojem svojinska ovlaštenja vrši država, a kojim raspolaže jedinica lokalne samouprave, odnosno organu državne uprave nadležnom za imovinu ako se taj postupak odnosi na legalizaciju objekta koji je izgrađen na zemljištu kojim raspolaže Vlada, u roku od 15 dana od dana donošenja (član 16 stav 4);
- 7) ne vodi evidenciju o dokazima iz člana 16 st. 1 i 2 ovog zakona (član 16 stav 5);
- 8) ne pribavi podatke o vlasnicima, odnosno korisnicima objekta od privrednog društva koje vrši usluge snabdijevanja električnom energijom, privrednog društva koje pruža usluge vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda, u skladu sa zakonom ako bespravni kolektivni objekat nije upisan u katastar nepokretnosti, po službenoj dužnosti ili na drugi način, u roku od 20 dana po saznanju da objekat nije upisan u katastar nepokretnosti (član 19 stav 1);
- 9) ne upiše predbilježbu nakon prijema ugovora iz člana 20 stav 6 ovog zakona, da je kupac vlasnik zemljišta ako ispunjava uslove iz predbilježbe, uz izjavu o dozvoli uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta, u slučaju da kupac otplaćuje zemljište u ratama.
- 10) ne upiše predbilježbu nakon prijema ugovora iz člana 20 stav 6 ovog zakona, da je kupac vlasnik zemljišta ako ispunjava uslove iz predbilježbe, uz izjavu o dozvoli

- uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta, u slučaju da kupac otplaćuje zemljište u ratama. (član 20 stav 7);
- 11) ne izvrši uknjižbu, odnosno upiše kupca kao vlasnika zemljišta nakon prijema dokaza da je kupac otplatio cijenu zemljišta iz člana 20 stav 6 ovog zakona u cjelosti. (član 20 stav 9);
 - 12) ne upiše zabilježbu sa podacima iz člana 21 stav 1 ovog zakona i/ili ne izvrši brisanje zabilježbe iz člana 21 stav 2 ovog zakona u roku od 40 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji (član 21);
 - 13) ne dostavi inspektoru zaštite prostora, u roku od osam dana od dana donošenja rješenja, rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju iz člana 22 stav 1 ovog zakona radi donošenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta, u skladu sa zakonom (član 22 stav 2);
 - 14) ne uspostavi i ne vodi evidenciju bespravnih objekata čiji su vlasnici obveznici plaćanja naknade iz člana 26 stav 1 ovog zakona, u elektronskoj formi u skladu sa zakonom. (član 27 stav 1);
 - 15) ne obrazuje komisiju radi utvrđivanja činjenica i prikupljanja podataka o objektima i vlasnicima bespravnih objekata iz člana 27 stava 1 ovog zakona (član 27 stav 2);
 - 16) ne dostavi nadležnom organu lokalne uprave, u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva, ažurne grafičke podatke o objektima i parcelama u odgovarajućem formatu i koordinatnom sistemu navedenom u zahtjevu jedinice lokalne samouprave i tabelarne podatke o objektima za koje su upisane zabilježbe (nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja i izgrađen bez građevinske dozvole), sa podacima o vlasništvu i adresi objekta, ako je dostupna (član 27 stav 3);
 - 17) ne sprovede postupak izbora geodetskih organizacija za izradu elaborata premjera izvedenog stanja bespravnog objekta iz člana 19 stav 2 i člana 26 stav 3 ovog zakona, u skladu sa zakonom kojim se uređuje postupak javnih nabavki u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 27 stav 4 i član 50 stav 3);
 - 18) na svojoj internet stranici ne objavi listu geodetskih organizacija kojima je shodno postupku javnih nabavki dodijeljeno obavljanje usluga izrade elaborata iz člana 19 stav 2 i člana 26 stav 3 ovog zakona, u roku od sedam dana od dana završetka postupka javne nabavke (član 27 stav 5);
 - 19) ne koristi sredstva ostvarena od naknade za urbanu sanaciju i naknade za korišćenje prostora za namjene planirane programom urbane sanacije i za obezbjeđivanje alternativnog smještaja u skladu sa zakonom i/ili ta sredstva ne usmjerava na opremanje i sanaciju prostora na kojima se nalaze bespravni objekti za koje je donijeto rješenje o legalizaciji, odnosno za koje su sredstva isplaćena (član 30 st.1 i 2);
 - 20) ne obezbijedi vlasniku bespravnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva alternativni smještaj u slučaju uklanjanja bespravnog objekta osnovnog stanovanja, u skladu sa ovim zakonom (član 32 stav 1);
 - 21) ne dostavi inspektoru zaštite prostora rješenje iz člana 32 stav 4 ovog zakona u roku od 30 dana od dana izvršnosti, radi izvršenja rješenja o uklanjanju objekta (član 32 stav 5);
 - 22) po službenoj dužnosti ne pribave dokaze o zabilježbama iz člana 33 stav 3 ovog zakona i ne donesu odgovarajući akt o prestanku važenja odobrenja za obavljanje djelatnosti (član 33 stav 4);
 - 23) ne podnese izvještaj o radu Ministarstvu, najmanje dva puta godišnje, prvi put najkasnije do kraja drugog kvartala tekuće godine, a drugi put najkasnije do kraja četvrtog kvartala tekuće godine (član 34 stav 2);
 - 24) ne vodi evidenciju podataka u postupku legalizacije u elektronskoj formi u skladu sa Zakonom (član 35 stav 1);
 - 25) ne objavi javni poziv za vlasnike bespravnih objekata izgrađenim na zemljištu u državnoj svojini, odnosno zemljištu na kome svojinska ovlašćenja vrši jedinica

lokalne samouprave u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, da podnesu zahtjev za upis objekata u katastar nepokretnosti u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ovog zakona, uz upozorenje da će se, ako ne pokrenu postupke upisa bespravnih objekata u katastar, identitet vlasnika bespravnog objekta utvrditi na osnovu podataka iz katastra nepokretnosti i upisati kao državna svojina (član 49 stav 1);

- 26) ne donese odluku o utvrđivanju prava svojine nakon isteka roka od šest mjeseci od dana isteka roka za pokretanje postupka upisa bespravnog objekta u Katastar iz člana 49 stav 1 ovog zakona (član 49 stav 3);
- 27) ne sprovede postupak upisa zabilježbe zabrane otuđenja i zabilježbe zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti za sve bespravne objekte za koje je u „G” listu lista nepokretnosti upisana zabilježba nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja, izgrađen bez građevinske dozvole ili prekoračenje građevinske dozvole, u roku od 24 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 51 stav 1);
- 28) ne upiše zabilježbu zabrane otuđenja i zabilježnu zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti i za bespravne objekte za koje nije pokrenut postupak upisa u katastar nepokretnosti u roku iz člana 48 stav 1 ovog zakona, kao i za objekte za koje nije donijeto rješenje o legalizaciji u roku od 24 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 51 stav 2).

VII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Osnivanje Uprave

Član 44

Organ uprave iz člana 12 stav 3 ovog zakona osnovaće se, u roku od 120 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do osnivanja organa uprave iz stava 1 ovog člana poslove legalizacije objekata vršiće nadležni organ lokalne uprave.

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da sve zahtjeve za legalizaciju za bespravne objekte neto površine preko 500 m², bespravne objekte izgrađene u zaštićenim zonama iz člana 11 stav 2 tač. 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13 i 14 ovog zakona i podnijete zahtjeve za legalizaciju hotela, odnosno turističkih naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkih rizorta, sa pratećom dokumentacijom, dostavi organu uprave iz stava 1 ovog člana u roku od 30 dana od dana osnivanja Uprave.

Donošenje propisa

Član 45

Propisi iz člana 9 stav 9, člana 11 stav 6, člana 13 stav 8, člana 14 stav 7, člana 17 stav 8, člana 23 stav 13, člana 26 stav 7, člana 32 stav 6 i člana 38 stav 3 ovog zakona donijet će se u roku od tri mjeseca, od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do usklađivanja propisa iz stava 1 ovog člana primjenjivaće se propisi donijeti na osnovu ovlaštenja iz Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23).

Donošenje propisa lokalne samouprave od strane Vlade

Član 46

Ako jedinica lokalne samouprave u roku iz člana 45 stav 1 ovog zakona ne donese, odnosno ne uskladi sa odredbama ovog zakona propise iz člana 23 stav 13, člana 26 stav 7 i člana 32 stav 6 ovog zakona, Ministarstvo će upozoriti predsjednika i skupštinu opštine jedinice lokalne samouprave da u roku od 30 dana od dana dostavljanja upozorenja donese propis.

Ako jedinica lokalne samouprave u roku iz stava 1 ovog člana ne donese propise iz stava 1 ovog člana, Vlada će donijeti propise u roku od 90 dana od dana isteka roka datog u upozorenju.

Pristup servisima Katastra

Član 47

Katastar je dužan da, u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, stvori uslove za pristup WMS servisu iz člana 7 stav 3 ovog zakona.

Rok za upis u katastar nepokretnosti

Član 48

Vlasnik bespravnog objekta čiji objekat nije upisan u katastar nepokretnosti dužan je da, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, pokrene postupak upisa objekta u katastarsku evidenciju.

Za objekte za koje nije pokrenut postupak upisa u roku iz stava 1 ovog člana inspektor zaštite prostora dužan je da donese rješenje o uklanjanju objekta.

Javni poziv za objekte izgrađene na zemljištu u svojini države

Član 49

Organ uprave nadležan za imovinu, odnosno organ lokalne uprave nadležan za imovinu dužan je da, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, objavi javni poziv za vlasnike bespravnih objekata izgrađenih na zemljištu u državnoj svojini, odnosno zemljištu na kome svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, da podnesu zahtjev za upis objekata u katastar nepokretnosti u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, uz upozorenje da će se, ako ne pokrenu postupke upisa bespravnih objekata u Katastar, identitet vlasnika bespravnog objekta utvrditi na osnovu podataka iz katastra nepokretnosti i upisati kao državna svojina.

Svojina nad bespravnim objektom izgrađenim na zemljištu u državnoj svojini, koji je evidentiran na snimku iz člana 7 ovog zakona ili je evidentiran na način propisan članom 27 ovog zakona a čiji vlasnik nije podnio zahtjev za ovjeru elaborata premjera izvedenog stanja bespravnog objekta ili zahtjev katastru za upis objekta u katastar nepokretnosti, utvrđuje se odlukom, na osnovu podataka iz katastra nepokretnosti.

Odluku iz stava 2 ovog člana dužan je da donese organ uprave nadležan za imovinu za bespravne objekte izgrađene na zemljištu u državnoj svojini, odnosno organ lokalne uprave nadležan za imovinu za bespravne objekte izgrađene na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, nakon isteka roka od šest mjeseci od dana isteka roka za pokretanje postupka upisa bespravnog objekta u Katastar iz stava 1 ovog člana.

Rokovi za uspostavljanje evidencije i izbora geodetskih organizacija

Član 50

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da uspostavi evidenciju iz člana 27 stav 1 ovog zakona, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da obrazuje komisiju iz člana 27 stav 2 ovog zakona, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan je da sprovede postupak izbora geodetskih organizacija iz člana 27 stav 4 ovog zakona, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Upis zabilježbe zabrane otuđenja i zabilježbe zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti u bespravnom objektu

Član 51

Postupak upisa zabilježbe zabrane otuđenja i zabilježbu zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti u bespravnom objektu za koji je u „G” listu lista nepokretnosti upisana zabilježba (nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja, izgrađen bez građevinske dozvole ili prekoračenje građevinske dozvole po službenoj dužnosti) dužan je da pokrene i sprovede Katastar, u roku od 24 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Zabilježbu zabrane otuđenja i zabilježbe zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti Katastar je dužan da upiše i za bespravne objekte za koje nije pokrenut postupak upisa u katastar nepokretnosti u roku iz člana 48 stav 1 ovog zakona, kao i za objekte za koje nije donijeto rješenje o legalizaciji u roku od 24 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Započeti postupci

Član 52

Postupci legalizacije započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaću se u skladu sa ovim zakonom, ako je to povoljnije za stranku.

Nadležni organ lokalne uprave će po službenoj dužnosti utvrditi ispunjenost uslova za donošenje rješenja o legalizaciji u skladu sa odredbama ovog zakona za postupke u kojima je donijeto rješenje o prekidu postupka legalizacije i nastaviti postupak legalizacije.

Započeti postupci uklanjanja bespravnih objekata

Član 53

Postupke uklanjanja bespravno sagrađenih objekata za koje nije podniet zahtjev za legalizaciju, za koje je donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju ili za koje nije pokrenut postupak upisa objekta u katastar nepokretnosti, a koji su započeti od strane urbanističko-građevinskih inspektora nastaviće inspektori zaštite prostora, u skladu sa ovim zakonom.

Urbanističko-građevinski inspektori dužni su da sva akta i dokumentaciju u započetim postupcima uklanjanja objekata iz stava 1 ovog člana dostave inspektorima zaštite prostora, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Prestanak važenja zakona

Član 54

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata, u dijelu koji se odnosi na legalizaciju objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23).

Stupanje na snagu

Član 55

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore", a primjenjivaće se za period od pet godina od dana stupanja na snagu.

O B R A Z L O Ž E N J E

I USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 16 tačka 5 Ustava Crne Gore („Službeni list CG“, broj 1/07) , kojim je propisano da se Zakonom, u skladu sa Ustavom, utvrđuju pitanja od interesa za Crnu Goru.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

U cilju realizacije opredjeljenja Crne Gore za uključivanje u evropske integracije, potrebno je stvoriti uslove za primjenu normativa i standarda Evropske unije, te se u tom smislu pristupilo formulisanju i implementaciji politika legalizacije bespravnih objekata u kontekstu politike planiranja prostora i politike stanovanja. Crna Gora se dugi niz godina suočava sa pitanjem bespravne gradnje i broj objekata izgrađenih suprotno propisima mjeri se desetinama hiljada.

Kako je u pitanju dugoročan i kompleksan proces, koji zahtjeva uključenost i punu angažovanost velikog broja subjekata, potrebno je uložiti značajne napore od strane svih učesnika da bi isti dao pozitivne rezultate.

Stupanjem na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 2017. godine započet je proces legalizacije bespravnih objekata. Tokom primjene Zakona podnijeto je preko 61.647 zahtjeva za legalizaciju a donijeto je 3.397 rješenja o legalizaciji. Legalizaciju sprovode jedinice lokalne samouprave odnosno organi lokalne uprave nadležni za vođenje postupka.

Shodno Zakonu, rješenje o legalizaciji, se može donijeti za bespravni objekat koji se nalazi na orto foto snimku i koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima ili smjernicama, važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu Zakona, odnosno planskog dokumenta donijetog shodno Zakonom propisanoj proceduri. Ali ukoliko to nije slučaj, postupak se prekida do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore. Takođe, uslov za donošenje rješenja o legalizaciji su riješeni imovinsko pravni odnosi na objektu i zemljištu na kome je objekat izgrađen tako da je to takođe jedan od razloga za prekid postupka.

Plan generalne regulacije Crne Gore nije donešen i to je jedan od razloga zbog kojeg nije moguće efikasno pristupiti sprovođenju postupka legalizacije.

Takođe, činjenica je da obrada i rješavanje velikog broja zahtjeva za legalizaciju predstavlja izazov za administracije na lokalnom nivou. Postupak legalizacije je nova procedura, te nije postojala praksa u postupanju. Izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata iz 2020. godine, s obzirom na probleme nastale u rješavanju prevelikog broja zahtjeva za legalizaciju, propisano je da identifikaciju objekta na orto foto snimku i provjeru da li je objekat izgrađen u skladu sa parametrima i smjernicama planskog dokumenta vrše licencirana privredna društva koja će izdavati izvještaj o identifikaciji objekta, u cilju povećanja efikasnosti odnosno ubrzavanja rješavanja postupaka.

Sem toga, dosadašnja primjena Zakona ukazala je na neophodnost normativnog uređivanja određenih pitanja odnosno na neophodnost dorade i unapređenja postojećih zakonskih rješenja u oblasti planiranja prostora.

Stoga smo pri koncipiranju predloženih rješenja, rješenja koja su u praksi uspješno implementirana ili koja su se mogla dodatno unaprijediti, ova rješenja su zadržana. Međutim, pojedina rješenja koja su se pokazala neefikasna ili neadekvatna, su ovim zakonskim rješenjem korjenito preispitana. Naravno, korišćena je uporedna praksa, identifikovane kritične tačke sistema, objektivno sagledane mogućnosti i kapaciteti nadležnih organa.

Proces legalizacije nesporno će rezultirati povećanjem prihoda budžeta opština, kroz naplatu naknada za urbanu sanaciju ali i kroz naplatu prihoda od poreza na nepokretnosti, kao i naknade za korišćenje prostora čije uvođenje je takođe u nadležnosti jedinica lokalne samouprave i ista predstavlja njihov prihod. Ova sredstva će se koristiti za izgradnju

nedostajuće infrastrukture u tim područjima, te rezultirati povećanju kvaliteta života tih ali i drugih područja.

Opredjeljenje za regulisanje ove oblasti donošenjem Lex specialis-a, proizilazi iz obaveze trajnog uređenja nastale situacije na način kojim će se obezbijediti primjena adekvatnih i opšte prihvaćenih kriterijuma na kojima će se, uz garancije pravne sigurnosti, temeljiti pojedinačne odluke nadležnih organa.

Lex specialis je pravna doktrina koja proizilazi iz pravne maksime lex specialis derogat legi generali, što znači da specijalni zakon „ukida“ opšti zakon. Obilježja ovog specijalnog zakona su da se donosi za tačno određenu oblast – nelegalni objekti, i ima, za tu oblast, primat u odnosu na sve druge zakone.

Cilj zakona je da se postupak legalizacije sprovede efikasno i da se zabrani buduća bespravna gradnja, posebno imajući u vidu ograničene prostorne resurse države.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Tekst Predloga zakona ima sedam poglavlja.

Prvim poglavljem **OSNOVNE ODREDBE (čl. od 1- 5)** precizirane su opšte odredbe, odnosno predmet zakona, pojam bespravnog objekta i orto foto snimka, utvrđen javni interes u postupku legalizacije, upotreba rodno osjetljivog jezika.

Poglavljem II. USLOVI ZA LEGALIZACIJU (čl. od 6-11), propisani su opšti uslovi za legalizaciju bespravnih objekata te definisano da bespravni objekat mora biti upisan u katastar nepokretnosti i mora biti identifikovan na orto foto snimku da bi se mogao legalizovati, propisana je obaveza za upis objekata u katastar nepokretnosti i rok za upis od 6 mjeseci koji je prekluzivan, što podrazumijeva da istekom roka vlasnici neće više moći upisati objekte u katastarsku evidenciju, definisano je koji se objekti ne mogu legalizovati, propisani posebni uslovi za legalizaciju. Takođe, dat je pojam bespravnog objekta osnovnog stanovanja koji ne odstupa od rješenja iz važećeg zakona i definisan način legalizacije objekata u zaštićenim zonama.

U poglavlju **III. NAČIN I POSTUPAK LEGALIZACIJE (čl. od 12-22)**, propisana je nadležnost za postupanje u postupcima legalizacije i ista podijeljena. Naime, radi povećanja efikasnosti postupka nadležnost za legalizaciju objekata površine preko 500m² i objektima u zaštićenim zonama dat je organu uprave, državnom organu koji se uspostavlja ovim zakonom. Za legalizaciju objekata površine do 500m² nadležne su jedinice lokalne samouprave. Nadalje, propisan je način pokretanja postupka, potrebna dokumentacija, postupanje po zahtjevu, ali i rješavanje imovinsko pravnih odnosa. Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti je riješeno na isti način kao u važećem rješenju, ali je postupak preciziran u slučaju ako privredno društvo utvrdi da objekat nije stabilan. Preciziran je način legalizacije kolektivnih objekata, zatim otkup i otplata zemljišta u slučaju kada su bespravni objekti sagrađeni na zemljištu u svojini države, zatim obezbeđuje Katastra u dijelu upisa podataka iz rješenja. Isključena je mogućnost da potvrdu o usklađenosti izdaje revident, koja mogućnost je bila uvedena izmjenama zakona iz 2020. godine. Konačno, kao novina propisana je obaveza organa nadležnih za imovinu da objave javni poziv za vlasnike bespravnih objekata izgrađenih na zemljištu u svojini države da u roku od 6 mjeseci od dana objavljivanja poziva upišu objekte u katastar nepokretnosti te da će se objekti nakon isteka definisanog roka upisati na vlasnika zemljišta odnosno državu odlukom nadležnog organa.

Poglavljem IV. NAKNADE I OGRANIČENJA (čl. od 23-35) propisana je obaveza plaćanja naknade za urbanu sanaciju, mogućnost umanjenja iste propisom opštine, obaveza donošenja programa urbane sanacije, obaveza plaćanja posebne naknade. I ovim predlogom zakona propisana je obaveza plaćanja naknade za korišćenje prostora za vlasnike bespravnih objekata koji nijesu podnijeli zahtjev za legalizaciju, za objekte čija legalizacija nije moguća, objekte koji nijesu upisani u katastar i za objekte za koje je donijeto rješenje o uklanjanju objekta. Propisana je obaveza donošenja rješenja o uklanjanju objekta, te obaveza da se

rušenje objekta osnovnog stanovanja ne može sprovesti ukoliko se ne obezbijedi alternativni smještaj. Članom 35 precizirana je obaveza obezbjeđivanja alternativnog smještaja jedinice lokalne samouprave, i članom 36 propisana zabrana otuđenja i obavljanja djelatnosti u objektu koji se ne može legalizovati u skladu sa zakonom. Propisana je i obaveza vođenja odgovarajuće evidencije postupaka legalizacije od strane nadležnog organa.

Poglavljem V. NADZOR (čl. od 36 - 41) propisano je ko je vršilac nadzora nad primjenom zakona, inspekcijski nadzor i mjere i radnje koje je dužan da vrši nadležni inspektor.

Poglavljem VI. KAZNE NE ODREDBE (čl. od 42 - 43) definisane su kaznene odredbe za vlasnike bespravnih objekata, ali i za odgovorna lica u organima uprave i organima lokalne uprave ako ne sprovedu zakonom propisane obaveze.

Zadnjim, sedmim, poglavljem date su **PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE (čl. 44-55)** ovog zakona, ovlašćenje za osnivanje organa uprave od strane Vlade CG, koji će biti nadležan za sprovođenje postupaka legalizacije, rokove za donošenje propisa na osnovu ovog zakona, način završetka započetih postupaka legalizacije i stupanje na snagu zakona.

IV. USAGLAŠENOST SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Predmet ovog Predloga zakona, nije uređen odgovarajućim propisima EU sa kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.

V. PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona potrebna su dodatna finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore za: formiranje organa uprave, kadrovsko jačanje inspekcije, obezbjeđenje uslova rada Inspekcije zaštite prostora.

Očekuje se priliv finansijskih sredstva u državni budžet i budžete lokalnih samouprava po osnovu naplate naknade za urbanu sanaciju i naknade za korišćenje prostora.



Broj: 0622-332/23-4165/92

Podgorica, 15. septembar 2023. godine

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI o tekstu Nacrta zakona o legalizaciji bespravnih objekata

U skladu sa članom 15 Uredbe o izboru predstavnika nevladinih organizacija u radna tijela organa državne uprave i sprovođenju javne rasprave u pripremi zakona i strategija („Službeni list CG“, broj 041/18), Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma je 18.05.2023. godine dalo na javnu raspravu tekst **Nacrta zakona o legalizaciji bespravnih objekata** i pozvalo zainteresovanu javnost (građane, privredne subjekte, pravna i fizička lica, državne organe, organe državne uprave, organe lokalne samouprave, organe lokalne uprave, nevladine organizacije i druge organe i organizacije) da dostavi komentare, primjedbe i sugestije na Nacrt zakona u roku od 40 dana od dana objavljivanja javnog poziva za učešće u raspravi na internet stranici Ministarstva i portalu e-Uprave.

Javna rasprava o Nacrtu zakona o legalizaciji bespravnih objekata počela je 18.05.2023. godine, a završena je 27.06.2023. godine.

Nacrt zakona sa programom javne rasprave, izvještajima o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa (RIA) i obrascem za dostavljanje prijedloga, sugestija i komentara na nacrt zakona bili su dostupni javnosti na internet stranici Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma www.mepg.gov.me i portalu e-uprave www.euprava.me.

Javna rasprava je sprovedena:

- 1) Dostavljanjem predloga, sugestija i komentara Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u pisanom i elektronskom obliku u toku 40 dana trajanja javne rasprave;
- 2) Organizovanjem okruglih stolova u skladu sa Javnim pozivom, i to:
 - u Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma (Podgorica, ulica IV Proleterske brigade br. 19 – multimedijalna sala na prizemlju) sa gradonačelnicima, predsjednicima opština i predstavnikom Zajednice opštine, dana 29. maja 2023. godine, u terminu od 10 do 14 časova;
 - na Univerzitetu Crne Gore (ulica Cetinjska 2, Plava sala) za akademsku zajednicu, dana 30. maja 2023. godine, u terminu od 10 do 14 časova;
 - u Inženjerskoj komori (Bul. Džordža Vašingtona 31) za stručnu javnost, dana 31. maja 2023. godine, u terminu od 10 do 15 časova;
 - u Konferencijskoj sali Grand room hotela CUE Podgorica, I sprat (The Capital Plaza, Cetinjska 7) za zainteresovanu javnost, dana 1. juna 2023. godine, u terminu od 10 do 15 časova;
 - u Privrednoj komori Crne Gore (Podgorica, ulica Novaka Miloševa 29/II – Velika sala) za asocijacije privrednika i privrednih subjekata koji obavljaju djelatnosti u oblastima na koje se odnose nacrti zakona, dana 8. juna 2023. godine, u terminu od 10 do 15 časova;
 - u Tivtu (Multimedijalna sala Opštine, Trg magnolija 1) za opštine Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar i Ulcinj, dana 20. juna 2023. godine, u terminu od 10 do 14 časova; i
 - u Beranama (Skupštinska sala Opštine, IV Crnogorske brigade 1) za opštine Pljevlja, Bijelo Polje, Petnjica, Rožaje, Žabljak, Mojkovac, Berane, Plav, Plužine, Šavnik, Kolašin, Andrijevica i Gusinje, dana 22. juna 2023. godine, u terminu od 10 do 14 časova.

Ovlašćeni predstavnici Ministarstva koji su učestvovali u javnoj raspravi:

- Zorica Krsmanović, državna sekretarka;
- Marina Izgarević Pavićević, generalna direktorica Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme;
- Goran Gorašević, generalni direktor Direktorata za građevinarstvo; i
- Vladan Stevović, generalni direktor Direktorata glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture.

Na Nacrt zakona o legalizaciji bespravnih objekata prispjelo je 333 primjedbi od strane pravnih i fizičkih lica, organa državne i lokalne uprave i NVO sektora.

Najveći dio primjedbi odnosi se na tekuće probleme u postupku legalizacije bespravnih objekata, visinu naknade za urbanu sanaciju, plaćanje naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte, orto – foto snimak iz 2018. godine kao ključni uslov za legalizaciju bespravnih objekata, te rok od 6 mjeseci za pokretanje postupka upisa objekta u katastarsku evidenciju od strane vlasnika bespravnog objekta.

**REZIME DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI, PREDLOGA I SUGESTIJA
NA NACRT ZAKONA O LEGALIZACIJI BESPRAVNIH OBJEKATA**

r.b.	Podnosilac sugestije, primjedbe, komentara	Sugestija, primjedba, komentar	Odgovor na sugestiju, primjedbu, komentar
1.	Miljana Nikčević	Primjedba 1: Bepotrebnno formiranje Državne agencije za legalizaciju iz razloga jer već postoje institucije definisane kao Glavni državni arhitekta i Glavni gradski arhitekta. Po mom mišljenju može se riješiti kroz akte o sistematizaciji dopunom radnih mjesta. Prema ovom Nacrtu za legalizaciju se formira Agencija a ne privredno društvo, kao što je slučaj sa izradom planske dokumentacije. Zašto i kako? Primjedba 2: Zakonom se formuliše rok od 6 mjeseci (prekluzivan) da se svi bespravni objekti upišu u katastar nepokretnosti, a za sve koji se ne upišu u tom roku donosi se rješenje o rušenju. Imali smo sličnu situaciju 2018. godine kada je zbog kratkog roka nastao veliki pritisak na geodetske organizacije koje nisu mogle postići da obrade sve zahtjeve stranaka. Na kraju su iste morale da izdavaju potvrde strankama da su u postupku izrade geodetskog elaborata. U Crnoj Gori nažalost ima dosta napuštenih objekata (npr. vlasnik u inostranstvu), imamo veliki broj katastarskih opština gdje je još uvijek na snazi katastar zemljišta, pa se iz tog razloga objekti ne mogu evidentirati. Moj predlog je da se prilikom popisa stanovništva radi i popis ilegalnih objekata, kroz obuku popisivača i izradu informativnih fajlera sa jasnim obrazloženjem za građanstvo. Ovim se narušava pravo apsolutne svojine nad objektom jer smatram da bez nekog jakog razloga (ugrožavanja drugih) niko nema pravo da tek tako nekome ruši objekat pogotovo stambeni objekat (naročito do 500m2).	1. Primjedba se ne prihvata. Institucije Glavnog državnog arhitekta odnosno Glavnog gradskog arhitekta ne mogu obavljati poslove legalizacije bespravnih objekata, imaju zakonom definisanu nadležnost. Za to su nadležni sekretarijati po jedinicama lokalne samouprave. Predloge da se formira Agencija na državnom nivou proizašao je iz činjenice da jedinice lokalne samouprave za pet godina važenja zakona nijesu riješile ni 1% od podnijetih zahtjeva za legalizaciju, te je osnivanje Agencije kao organa koji će biti osnovan na rok od pet godina i čiji će jedini zadatak biti sprovođenje postupka legalizacije ocijenjeno svrsishodnim u cilju povećanja efikasnosti i u konačnom rješavanja problema bespravnih objekata. 2. Primjedba se ne prihvata. Smatramo da je rok optimalno postavljen. Objekti izgrađeni i privredni namjeni a neupisani u katastar nepokretnosti problematični su sa aspekta naplate poreza i u tom smislu ravnopravnosti i jednakog postupanja prema građanima Crne Gore. Sa jedne strane imamo građane koji plaćaju porez na nepokretnosti i na taj način daju doprinos za izgradnju infrastrukture, i dr koju svi koristimo, a sa druge strane imamo građane koji koriste svoje objekte, (u ne malom broju slučajeva i ostvaruju prihode od tih nepokretnosti), znači nesmetano koriste infrastrukturu (puteve, vodovod, kanalizaciju, elektro mrežu, i dr) a ne plaćaju porez na nepokretnost niti bilo kakve naknade koje su dužni platiti. Rušenjem objekata izgrađenih suprotno zakonu ne narušava se apsolutno pravo svojine. Svojina nije samo pravo već iz tog „apsolutnog prava“ proizilaze obaveze koje titulari ovakvih objekata ne ispunjavaju, te je samim tim obim prava ograničen obavezama koje proizilaze iz tog prava.
2.	Mirko Šaković	Omogućiti legalizaciju objekata izgrađenih nakon orto foto snimak iz 2018. godine koji ispunjavaju sve parametre predviđene kroz novi Nacrt zakona.	Primjedba će se razmotriti. U periodu kada je snimljen orto foto snimak (2017-2018) stupio je na snagu Zakon o planiranju prostora o izgradnji objekata. Zakonom je tada bio propisan prekluzivni rok od 9 mjeseci (od dana stupanja na snagu Zakona do sredine jula 2018. godine) za podnošenje zahtjeva za legalizaciju objekata. U tom periodu sprovedena je velika medijska kampanja koju su podržale sve medijske kuće i to bona fidae (besplatno), sa ciljem da se svi građani upoznaju sa politikom koju sprovodi država. U isto vrijeme snimani je teritorija Crne Gore. Ovakav pristup imao je za cilj konačno zaustavljanje bespravne gradnje, jer je uslov za legalizaciju da se objekat nalazi na orto foto snimku. Taj pristup i poruka je i sad od velike važnosti, jer orto foto kao presjek stanja u prostoru na osnovu kojeg se kreće u projekat legalizacije sa državnog i lokalnog nivoa je nepromijenjen. Suprotno bi bil signal da će se bespravna gradnja i dalje tolerisati i ostavljati mogućnost legalizacije. Razmatra se mogućnost legalizacije bespravnih objekata koji su izgrađeni nakon snimanja a koji se uklapaju u vežeće planove, s tim da isti moraju platiti naknadu za

			urbanu sanaciju na nivou koji bi platili da su objekte gradili legalno. Naime, želi se osujetiti namjera izigravanja sistema jer su naknade za legalizaciju po svim opštinama umanjene. Cilj tih umanjivanja je bio da sam proces učini efikasnijim i da se brže sakupe sredstva za infrastrukturno uređenje prostora devastiranih bespravnom gradnjom.
3.	Dragan Vučinić	Izmijeniti odredbu člana 7 i člana 10 Zakona o legalizaciji na način da se omogući legalizacija bespravnih objekata koji su izgrađeni u gabaritu i spratnosti koji je odobren planskim dokumentom, a ne nalazi se na orto foto snimku. Smatram da pošto sam u roku podnio zahtjev za legalizaciju još 2018. godine kada nije ni završen orto foto snimak ne treba da trpi štetne posljedice izmjene Zakona.	Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2
4.	Miodrag Dulović	U članu 7 dodaje se stav 2: „Bespravni objekat koji nije evidentiran na orto foto snimku legalizuje se u skladu sa ovim zakonom, ako je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta.“	Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbi pod rednim brojem 2.
5.	Gordan Grdinić	Primjedba A: Član 28 – naknada za korišćenje prostora da se ne obračunava za objekte osnovnog stanovanja, a za ostale objekte da bude maksimum 0,5% prosječne cijene građenja po m² u Crnoj Gori. Primjedba B: Član 32 treba da glasi da se ovaj smještaj odnosi na trajno rješavanje stambenog pitanja vlasnika bespravnog objekta osnovnog stanovanja. Primjedba C: Član 21 stav 5 treba da bude izmijenjen na način što bi se za objekte osnovnog stanovanja pravio ugovor davanjem obezbjeđenja (hipoteke) na taj sami objekat, jer vlasnik samo to i posjeduje pa je to jedini logični način garancije. Primjedba D: Član 7 - ukinuti orto foto snimak kao vrstu evidencije objekta. Primjedba E: Član 8 – predlog za produženje roka upisa objekta u katastarsku evidenciju sa 6 mjeseci na godinu dana. Primjedba F: Član 25 – naknadu za urbanu sanaciju treba ukinuti za objekte osnovnog stanovanja jer je to najugroženija kategorija stanovništva.	Primjedba A se ne prihvata. Narušava princip jednakosti pred zakonom. Primjedba B se ne prihvata. Narušava princip jednakosti pred zakonom. Zašto bi bespravni graditelj zakon privilegovao i propisao obavezno rješavanje stambenog pitanja, posebno u poređenju sa drugim građanima koji takođe nemaju riješeno stambeno pitanje. Primjedba C se ne prihvata. Nije prihvatljivo ograničavati način obezbjeđenja plaćanja cijene zemljišta. Od slučaja do slučaja, to može biti taj objekat, zemljište ali i drugi objekat ili drugo zemljište čija je vrijednost dovoljna da predstavlja sredstvo obezbjeđenja, u skladu sa zakonom. Primjedba D se ne prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbi pod rednim brojevima 2 i 3. Primjedba E se ne prihvata. Produženje roka za upis u katastarsku evidenciju je bespredmetno, posebno imajući u vidu da se i sada svi bespravni objekti mogu upisati u katastar u skladu sa sada važećim zakonima, te svako produženje ima za cilj odugovlačenje procesa. Primjedba F se ne prihvata. Narušava princip jednakosti pred zakonom. I vlasnici objekata osnovnog stanovanja, stanovništva koriste infrastrukturu, i u najvećem broju slučajeva to nijesu socijalno ugrožene kategorije, pojedinačni su slučajevi vlasnika bespravnih objekata koji spadaju u ugrožene kategorije. Socijalno ugrožena lica po pravilu nemaju dovoljno prihoda da grade objekte, bespravno ili u skladu sa zakonom i iz tog razloga trebaju podršku države. Nadalje, članom 25 Nacrta zakona propisano je ovlašćenje za jedinice lokalne samouprave da mogu umanjiti iznos naknade za urbanu sanaciju, i to za: bespravne objekte osnovnog stanovanja do 20%; i bespravne objekte čiji vlasnik ili član porodičnog domaćinstva ima prioritet u ostvarivanju prava na stambenu podršku/socijalno stanovanje u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na stambenu podršku/socijalno stanovanje do 80% (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.
6.	Slobodan Šofranac	Primjedba 1: Član 8 – promijeniti rok upisa parcele (objekta) sa šest mjeseci na godinu dana. Primjedba 2: Izmjena člana 28 – naknada za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta. Predlog bi bio da se ukinu naknada za objekte osnovnog stanovanja jer je struktura građana koji su izgradili objekat za osnovno stanovanje jako loša i napravila bi dodatna opterećenja. Primjedba 3: Član 21 – propisana cijena zemljišta na našoj lokaciji (Malo brdo) je jako velika – 132e. S obzirom da je pomenuta lokacija poznata kao kamenjar četvrte kategorije, građani su utrošili velika sredstva da postojeće zemljište komunalno urede. Primjedbe A, B i C se ne prihvataju. Obrazloženje kao kod primjedbi pod rednim brojem 5
7.	Seima Bulić	Primjedba 1: Produžiti rok iz člana 8 po kojem je vlasnik bespravnog objekta dužan da u roku od 6 mjeseci pokrene postupak upisa objekta u katastarsku evidenciju, ukoliko za to postoje objektivni razlozi ustrojeni drugim aktivnim postupcima koji se mogu dokazati. Primjedba 2: Dati povoljnije uslove legalizacije za bespravne objekte koji su izgrađeni na zemljištu u privatnom vlasništvu u odnosu na bespravne objekte izgrađene na teritoriji državne ili opštinske svojine. Primjedba 3: Iz člana 27 izuzeti teritorije Crnogorskog primorja u kojima nije uspostavljen sistem vodosnabdijevanja. Primjedba 1 se djelimično prihvata. Rok se neće produžiti ali je potrebno je formulisati normu koja će ihvati navedene situacije, odnosno prekid postupka. Primjedba 2 se ne prihvata. Objekti izgrađeni na tuđem zemljištu mogu da se legalizuju nakon rješavanja imovinsko pravnih odnosa nad zemljištem. Ako su objekti na državnom zemljištu mora se platiti cijena zemljišta shodno procjeni nadležnog organa. Stoga nema razloga da se favorizuju u pogledu visine naknade za urbanu sanaciju oni koji grade na svom zemljištu. Primjedba 3 se ne prihvata. Predloženo nije predmet ovog zakona već Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju. Sistem vodosnabdijevanja sa sve opštine Crnogorskog primorja i Prijestonicu Cetinje je u fazi izgradnje, a izgradnja se između ostalog finansira sredstvima koja plaćaju graditelji objekata u tim opštinama.
8.	Ljubiša Živaljević	Primjedba A: Naknade za urbanu sanaciju su previsoke i moraju biti prilagođene standardu građana kako bi podstakli što više građana da uđu u postupak legalizacije bespravnih objekata, a da prilikom propisivanja naknada za urbanu sanaciju treba isključiti iz obaveze plaćanja naknade za pomoćne objekte, koji služe korišćenju stambenog, a među koje treba svrstati i terase, kao i da obračun visine naknade ne ulazi sadašnja neto površina objekta u obliku sadašnjih pomoćnih objekata koji nemaju status stambenog objekta, jer nisu namijenjeni za stanovanje. Predlaže da resorno Ministarstvo za naknadu za urbanu sanaciju iz člana 25 Nacrta – „za bespravne objekte osnovnog stanovanja“ ovlasti jedinice lokalne samouprave da može umanjiti iznos naknade za urbanu sanaciju do 80% (umjesto predloženih Nacrtom do 20%). U stavu 2 preformulisati i osloboditi investitora plaćanja naknade za urbanu sanaciju za podzemne etaže. U stavu 4 potrebno je da se poslije riječi „zone“ dodaju riječi „vrijeme građenja“. Primjedba B: U članu 28 stav 1 alineja 2, poslije riječi „za koji je donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju“, dopuniti riječima „nakon pravosnažnosti rješenja“. Član 28 koji se odnosi na naknadu za korišćenje prostora utvrđuje se i uvodi dvostruko plaćanje poreza na istu nepokretnost. Ovakva norma je neustavna, jer je u suprotnosti sa pravilom koje datira iz rimskog prava, a koje je prisutno u Ustavu Crne Gore i predstavlja Primjedba A se ne prihvata. Sve predloženo narušava princip jednakosti pred zakonom, u odnosu na one koji legalno grade objekte. Ako se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta umanjil, pravedno je da se umanjil i naknada za urbanu sanaciju. Sledstveno tome, ako se ne plaća naknada za pomoćne objekte ili terase u objektima koji se grade legalno, prihvatljivo je i da se ne plaća naknada za urbanu sanaciju za pomoćne bespravne objekte, ili terase koje su sastavni dio svakog objekta. Neprihvatljivo je oslobađati investitore plaćanja naknade za podzemne garaže. To je prostor koji bespravni graditelji koriste i da nema upotrebnu vrijednost ne bi ih ni gradili. Nije prihvatljivo uvoditi kriterijum vrijeme građenja kao jedan od repera za određivanje visine naknade za urbanu sanaciju, naročito bez predloga na koji način ovaj kriterijum utiče na visinu naknade, da li umanjuje i koliko li je. Primjedba B se ne prihvata. Navedeno nije prihvatljivo jer samo vodi odugovalečenju postupka. Svako ima pravo na žalbu. Ako je zahtjev za legalizaciju odbijen, znači da nema uslova za legalizaciju. i žalba na isto ne treba da odlaže započinjanje postupka naplate naknade za korišćenje prostora.

		zabranu koja glasi „ne bis in idem“ što u doslovnom prevodu znači „ne sudi dvaput o istoj stvari“. Primjedba C: Uskladiti definiciju bespravnog objekta osnovnog stanovanja iz Nacrta zakona o legalizaciji bespravnih objekata sa definicijom ovog objekta datom u Nacrtima zakona o planiranju prostora i zakona o izgradnji objekata, ukoliko je moguće. Primjedba D: U članu 11 stav 1 riječ „građevinske“ zamijeniti riječju „stambene“. Primjedba E: U članu 30 stav 2 alineja 1 riječi „iz stava 25 ovog zakona“ preispitati jer u članu 25 nema propisanog roka za upis u Katastar. Primjedba F: Preformulisati i dopuniti član 33 jer se ne može upisivati zabilježba u katastar prije pravosnažnosti rješenja o odbijanju zahtjeva za legalizaciju. Primjedba G: Terase (mada su predmet sadašnjeg Nacrta zakona o izgradnji objekata) moraju dobiti status pomoćnog objekta i ne mogu se obračunavati u površinu stambenog objekta osnovnog stanovanja neto građevinske površine do 200m², pa samim tim ne može se plaćati naknada za iste.	Naknada za korišćenje prostora nije porez na nepokretnost. Ustavni sud je već razmatrao inicijativu povodom ustavnosti i zakonitosti uvođenja naknade za korišćenje prostora i isti nije uvažio iste ili slične argumente. Primjedba C se prihvata. Primjedba D se ne prihvata. Ne postoji definicija „stambene“ površine, dok je neto građevinska površina definisana MEST standardom. Primjedba E se prihvata. Tehnička greška, pogrešan je poziv na član 25, u pitanju je član 24. Primjedba F će se razmotriti. Primjedba G se ne prihvata. Za mjerenje površina u Crnoj Gori koristi se MEST EN 15221 -6:2014, Crnogorski standard koji koji je usvojen 2014. godine, i isti je usaglašen sa evropskim standardima. Shodno predmetnom standardu terase uleze u obračun površina. Ne mogu se koristiti drugi standardi za mjerenje bespravno sagrađenih objekata osim važećih...
9.	Mentor Ljunji	U članu 18 stoji: „Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata neto površine preko 500m² vrši privredno društvo iz stava 1 ovog člana na osnovu pravila struke. Kako je pitanje provjere statičke i seizmičke sigurnosti za objekte veće od 500m², delikatno kako u pristupu tako i proceduri, mislim da je neophodno utvrditi tačnu proceduru provjere, u suprotnom preporuka „po pravilima struke“ je previše neodređena i može se zloupotrijebiti u smislu pojednostavljenja iste.	Primjedba A se djelimično prihvata. Potrebno je precizirati sadržaj Izvještaja revidenta i izjave koje revident potpisuje
10.	DOO „VODOVOD I KANALIZACIJA“ - CETINJE	Primjedba 1: U članu 16 ne navodi se da treba dostaviti dokaz da je objekat spojen na komunalnu infrastrukturu od strane pravnog lica koje upravlja i gazduje komunalnom infrastrukturom. Primjedba 2: Član 31 predviđa da inspektor dostavlja rješenje o uklanjanju bespravnog objekta pravnom licu koje je priključilo objekat na elektroenergetsku mrežu, mrežu elektronskih komunikacija, odnosno vodovoda i kanalizacije, radi isključenja sa mreže. Kako inspektor zna ko je priključio objekat? Šta se dešava ako se dostavi kako zakon predviđa, a nadležno preduzeće nije spojilo na infrastrukturu objekat što je velika vjerovatnoća i što će se dešavati u praksi? Šta je sa troškovima isključenja, ko ih snosi i njesu baš beznačajni?	Primjedba 1 se prihvata. Precizirati član 16 Primjedba 2 se ne prihvata. Procedura kod neovlašćenih priključenja je u nadležnosti subjekata koji obezbjeđuju komunalnu uslugu.
11.	Anja Komnenić, adv.	Dodati član 11a koji glasi: „Objektom osnovnog stanovanja smatraju se i objekti koji su veći od neto građevinske površine od 200m², ukoliko ispunjavaju sve ostale uslove navedene u članu 11 ovog zakona, pri čemu se za takav bespravni objekat, olakšice predviđene članom 25 imaju primjeniti samo u odnosu na kvadraturu do 200m², dok za svaki m² preko 200m² (201m²) vlasnik plaća regularnu naknadu. Ukupna naknada obračunata prethodnim stavom, može se platiti u broju rata predviđenim za objekte osnovnog stanovanja.“	Primjedba je prihvatljiva
12.		Primjedba 1: Član 2 stav 4 – postavlja se pitanje da li su objekti elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme predmet legalizacije, s obzirom na drugačije tretiranje nekih od ovih objekata po sadašnjem Zakonu. Primjedba 2: Član 7 i 8 – neki objekti elektronske komunikacione infrastrukture koji se grade na tuđem zemljištu se zbog svoje pravne prirode (definisani kao privremeni objekti) ne upisuju se u katastar nepokretnosti.	Primjedbe 1, 2 i 3 će se razmotriti. Privremeni objekti se ne legalizuju. Nijesu predviđeni planskim dokumentom već planom/programom privremenih objekata i za njih važe odredbe zakona, odnosno pravila koje se odnose na tu vrstu objekata. Ako antenski stubovi nijesu privremeni objekti mogu se legalizovati u skladu sa zakonom.

	Crnogorski telekom AD, One Crna Gora DOO i Mtel DOO	Primjedba 3: U članu 9 propisano je da se privremeni objekti ne mogu legalizovati. S obzirom da su po važećem zakonu ovi objekti prepoznati kao privremeni, zaključak bi bio da ne postoji uslov za legalizaciju EK objekata. Imajući u vidu sve navedeno smatramo da nacrt Zakona o legalizaciji, bez obzira na navođenje antenskih stubova u članu 2, nije imao u vidu legalizaciju ovih objekata. Naš je predlog da se u svim navedenim članovima odnosno u prelaznim i završnim odredbama propiše jasna procedura za njihovu legalizaciju, imajući u vidu njihovu pravnu prirodu i njihov značaj za razvoj društva, s obzirom da se radi o objektima opšteg interesa.	
13.	Dubravka Vukolić	Predlažem da se promijene uslovi izgradnje garaža na privatnim parcelama sa već postojećim kućama. Planiram da napravim garažu, jer svake godine desi nam se neko nevrijeme koje mi ošteti auto. Rečeno mi je da moram garažu tako postaviti da je udaljena od granice naše parcele 2,5m. Na taj način morala bi rušiti ulazno stepenište, teren je sa "živim stijenama" i lomljenje istih koštalo bi čitavo bogatstvo, a o narušenoj estetici naše kuće i naselja ne treba govoriti. Između nas i komšije je nekategorisani put, i garaža na kraju naše parcele nikako ne bi mogla ometati komšiju jer i on ima garažu na kraju svoje parcele prema našoj parceli. Sve garaže u komšiluku postavljene su uz granicu svojih parcela, jer tako najekonomičnije zauzimaju prostor, a i estetski ne narušavaju izgled naselja. Molim Vas da uzmete moju primjebdu u obzir jer sigurno je veliki broj vlasnika kuća koji bi legalno napravili garaže, ali po starim uslovima nisu u mogućnosti što zbog konfiguracije terena, što zbog već postojeće organizacije prilaza kući u sklopu parcele, ali i zbog ozbiljnog narušavanja izgleda svog dvorišta a time i okolnog naselja.	Primjedba se ne prihvata. Primjedba se odnosi na izmjenu UTU uslova, odnosno parametara za izgradnju garaža na parcelama.
14.	Marja Božović, zamjenica Zaštitnika imovinsko – pravnih interesa	Primjedba 1: član 4 - nije dato obrazloženje za javni interes, niti je javnost upoznata sa analizama i podacima. Nacrt zakona je u koliziji sa Ustavom i drugim zakonskim propisima, kao i pojedinim Direktivama EU. Primjedba 2: Brisati član 12. Primjedba 3: Brisati član 24 i shodno tome dodati član kojim će se propisati da se bespravni objekti na državnom zemljištu ne mogu legalizovati.	Primjedbe se ne prihvataju. Da li je potrebno posebno obrazloženje za namjeru rješavanja problema bespravne gradnje i konačno uvođenje u sistem objekata izgrađenih suprotno zakonu. Da li je moguće ukloniti sve bespravno sagrađene objekte i koje su posljedice toga? Javnost je upoznata sa dostupnim podacima o bespravnoj gradnji, i evidentno je to problem koji je neophodno rješavati u najkraćem roku. Javni interes predstavlja koristidobrobit koji ostvaruju ili svi građani, ili velika većina građana ili jedan veliki deo građana kao određena manjinska grupa u zajednici (lokalnoj, regionalnoj, državnoj/nacionalnoj) a kroz odluke i aktivnosti tačno određenih organa vlasti ili organizacija ovlaštenih za vršenje javnih ovlaštenja. To znači da u zajednici postoji uverenje o njegovoj prihvatljivosti i dopustivosti nastojanja onih kojih se interesi tiču da ga ostvaruju u okviru postavljenih normi. Objekti koji su izgrađeni u zaštićenim zonama mogu da se legalizuju samo ako su uzgrađeni u skladu sa parametrima planskog dokumenta. I u ovim zonama je gradnja dozvoljena, ali ista mora biti u skladu sa pravilima Važeće zakonsko rješenje omogućava da se objekti izgrađeni na državnom zemljištu mogu legalizovati, pod uslovom da se riješe imovinsko pravni odnosi na zemljištu. Navedeno je formulisano shodno odredbama Zakona o državnoj svojini, koji omogućava da se zemljište ispod objekta može prodati neposrednom pogodbom (izuzetak od pravila da se državno zemljište javno prodaje-licitira) vlasniku bespravnog objekta u postupku legalizacije. Prodaji zemljišta prethodi parcelacija zemljišta, koja bi trebala da bude u skladu sa planskim dokumentom. Odluku da li će određeno zemljište moći da se proda vlasnicima bespravnih objekata donosi organ koji vrši svojinska ovlaštenja nad zemljištem (država ili jedinica lokalne samouprave), i ta bi odluka trebala da bude rezultat šireg

			konsenzusa, a ne pojedinačni akt. Ako je interes zajednice da se na tom prostoru grade drugi sadržaji, to će se definisati planskim dokumentom kroz namjenu površina, ali se mora voditi računa o broju objekata na tom prostoru, socijalnom satnju/kartonu i dr.
15.	Vid Ljujić	Član 7 – tokom proteklih pet godina od kada je zadnji put napravljen avionski snimak (2018.) smatram da je izgrađen veliki broj nelegalnih objekata, odnosno objekata koji nisu u skladu sa UT uslovima. Mišljenja sam i stava da stari orto foto snimak nije u skladu sa interesima države kao i vlasnicima nelegalnih objekata koji u većini slučajeva neinformisani važećim pravilnicima i zakonima države Crne Gore.	Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2. Ne postoji argument, koji je smislen, a koji opravdava izgradnju objekata bez potrebnih dozvola. U svakoj državi je zabranjena gradnja objekata suprotno propisima, pa to važi i u našoj državi.
16.	Jovica Radovanović	Primjedba 1: Član 10 – udaljenost objekta površine od 500 m2 od susjedne parcele je 2m. Smatram da je ovo rastojanje veoma malo za objekat (zgradu) ovih gabarita. Primjedba 2: Član 10, umjesto: "izuzetno od stava 1 i 2", treba da stoji "izuzetno od stava 2 i 3". Primjedba 3: Član 11 i Član 16, navedena površina u susvojini je 25 ili 20 m2. Usaglasiti. Primjedba 4: Član 12, stav 1, treba da stoji "NE MOŽE" umjesto "MOŽE". Primjedba 5: Član 13, stav 1, mora imati rok za izvršenje ove obaveze, jer ako ne postoji zakonom propisan rok, vlasnik objekta ne može biti predmet kažnjavanja inspektora. Iz ovoga slijedi da se vlasnik bespravnog objekta može kazniti i ako je pokrenuo postupak iz člana 14, tačke 1 i 2. Primjedba 6: Član 16 definiše da vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja dostavlja IZJAVU da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta. Smatram da ovo nije u skladu sa pravilima struke i da je u suprotnosti sa osnovnim načelima Zakona o izgradnji objekata član 3, tačke 1 i 4. Objekat osnovnog stanovanja može da ima 4 stana od 50 m2 i da u njemu borave 3 ili 4 porodice. Dakle mišljenja sam da i ovi objekti moraju imati dokaz o statičkoj i seizmičkoj stabilnosti. Primjedba 7: Član 18 stav 1 izbaciti dio na kraju "odnosno građenje objekata". U stavu 3, prije riječi "pravila struke", dodati "tehničkih propisa, standarda i". Primjedba 8: U članu 30 rješenje o uklanjanju bespravnog objekta donosi građevinski inspektor, a u članu 31 to rješenje dalje distribuira inspektor zaštite prostora. Ovo je vjerovatno greška. Treba usaglasiti. Primjedba 9: Član 36, treba precizno naglasiti ko može vršiti funkciju inspektora zaštite prostora. Precizirati struku i stepen obrazovanja. Primjedba 10: Član 39, tačka 2. Koji je rok za pribavljanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta? Primjedba 11: Član 40, tačke 2 i 3 su u koliziji. Primjedba 12: Član 41 je preveliki miks sastavljen od pravnih lica, organa lokalne i državne uprave, preduzetnika i tek na kraju fizičkih lica (kojih je najviše). Potrebno je pojednostaviti. Primjedba 13: Član 45, donošenje propisa iz člana 12, stav 3. Ugred rečeno stav 3, u ovom članu ne postoji.	Primjedba 1 se ne prihvata. Navedena norma formulisana je od strane struke, a ukoliko se poveća minimalna udaljenost veliki broj objekata neće moći da se legalizuje ili će legalizacija zavisiti od komšija čija je saglasnost neophodna, otvara se prostor za ucjene, iznude i sl. Primjedba 2 se prihvata. U pitanju je tehnički previd Primjedba 2 se prihvata. U pitanju je tehnička greška. Primjedba 4 se ne prihvata. Preformulisati normu jer očigledno nije jasno napisana. Primjedba 5 se prihvata. Preformulisati normu, odnosno definisati rok do kog je potrebno pribaviti rješenje o legalizaciji. Primjedba 6 se ne prihvata. Predmetno rješenje je i u važećem zakonu, i isto predstavlja način da se vlasnicima bespravnih objekata osnovnog stanovanja umanje troškovi legalizacije. Struka koja je radila na izradi teksta Nacrta zakona je stanovišta da taj rizik nije veliki jer govorimo o objektima koji moraju biti površine do 200m2, što u najvećem broju slučajeva podrazumijeva da nisu višespratni objekti. Primjedba 7 se prihvata. Dopuniti normu sa predloženim. Primjedba 8 se prihvata. U pitanju je tehnički previd Primjedba 9 je prihvatljiva. Stava smo da ovaj posao ne moraju da obavljaju samo lica arhitektonske ili građevinske struke, jer treba da kontrolišu da li se gradi, za ostale kontrole nadležan je građevinski inspektor. Primjedba 10 se prihvata. Kako je prihvaćena primjedba na član 13, povlači i izmjenu ovog člana. Primjedba 11 je konstatacija sa kojom se ne slažemo. Primjedba 12 se ne prihvata. Član 41 je napisan u skladu sa pravno tehničkim pravilima. Primjedba 13 se prihvata. Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.
17.	Nikola Vidaković	Iste primjedbe kao u tački 15.	

			Ne postoji argument, koji je smislen, a koji opravdava izgradnju objekata bez potrebnih dozvola. U svakoj državi je zabranjena gradnja objekata suprotno propisima, pa to važi i u našoj državi.
18.	DING DOO Podgorica	Iste primjedbe kao u tački 15 i 17.	Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.
19.	Milorad Lukić	Primjedba 1: Član 2 - važećim Zakonom kao i ovim Nacrtom bespravnim objektima nijesu obuhvaćeni pomoćni objekti osim pomoćnih objekata u funkciji stanovanja. Treba preciznije razraditi pojam pomoćnog objekta po pitanju mogućnosti legalizacije istih, (veličina objekta, konkretna namjena, položaj na parceli, zauzetost, mogućnosti i uslovi promjene namjene u poslovanje...), rukovodeći se vrstama pomoćnih objekata definisanim Zakonom o gradnji. Da li je razmatrana mogućnost da se kroz postupak legalizacije izvrši promjena namjene u poslovanje stvore uslovi za legalizaciju pomoćnih objekata? Primjedba 2: Član 9 – dodati nova dva stava: - Objekti koji se ne nalaze na orto- foto snimku. - Pomoćni objekti koji (vezano za prethodnu primjedbu na član 2) Primjedba 3: Član 10 stav 3 dopuniti da glasi: „Bespravni objekat neto površine do 500m², može se legalizovati ako nije izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom „ako je izgrađen na udaljenosti od najmanje 2m od susjedne katastarske parcele.“ Primjedba 4: Član 14 – iza stava 3 dodati novi stav koji glasi: „U izvod iz katastra nepokretnosti upisuje se neto površina nelegalno sagrađenog dijela objekta u slučajevima prekoračenja građevinske dozvole.“ Pojednostaviće se postupak utvrđivanja naknade za objekte sa prekoračenjem dozvole. Iza zadnjeg stava dodati novi stav koji glasi : “Ako stranka uz zahtjev ne dostavi dokumentaciju iz stava 2 ovog člana, zahtjev može biti odbijen bez poziva stranki da isti dopuni” (poziv na posebni postupak umjesto redovnog upravnog postupka). U značajnom broju se predaju suvi zahtjevi bez bilo kakve dokumentacije, pa se nepotrebno troši vrijeme na upućivanje poziva stranki za dopunu dokumentacije, prolongira rješavanje postupaka i troši na dostavu. Primjedba 5: Član 15 – brisati stavove ovog člana koji se odnose na obaveznost pregleda objekta na licu mjesta, kao imperativne norme. Saglasno navedenom stav 2 treba preformulisati da glasi : “Nadležni organ, pored uvida u orto foto snimak, može izvršiti i pregled bespravnog objekta na licu mjesta”, ili brisati stavove koji se odnose na pregled objekta na licu mjesta. Primjedba 6: Član 17 stav 2 dopuniti da glasi : „Ako podnositelj zahtjeva za legalizaciju bespravnog objekta ne posjeduje dokaz o rješenim imovinsko pravnim odnosima na zemljištu dužan je da u roku od 30 dana od dobijanja poziva podnese dokaz da je pred sudom ili drugim nadležnim organom pokrenut postupak utvrđivanja prava svojine na objektu i/ili zemljištu.“ Stav 3 dopuniti da glasi: „Postupak po zahtjevu za legalizaciju objekta prekida se do završetka postupka iz stava 1 ovog člana pravosnažnom odlukom suda ili izvršnom odlukom nadležnog organa, a najkasnije u roku od tri mjeseca od datuma prekida postupka.“ Primjedba 7: Član 18 stav 3 dopuniti da glasi: „Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata neto površine preko 500 m² vrši privredno društvo iz stava 1 ovog člana na osnovu pravila struke. Provjera stabilnosti vrši se u skladu sa važećim propisima ili propisima koji su važili u vrijeme izgradnje objekta.“	Primjedba 1 se prihvata Neophodno preispitati način i uslove legalizacije pomoćnih objekata, i isto precizirati tekstom Nacrta zakona. Primjedba 2 će se razmotriti u dijelu legalizacije objekata koji se ne mogu vidjeti na orto foto snimku. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2. Primjedba 3 se ne prihvata. Objekti površine do 500m² mogu se legalizovati iako nijesu izgrađeni u skladu sa parametrima planskog dokumenta. Primjedba 4 se prihvata. Prihvatljivo ukoliko nije u suprotnosti sa Zakonom o državnom premjeru i katastru. Primjedba je prihvatljiva. Iako je predloženo predmet Zakona o upravnom postupku, ovim zakonom kao lex specialisom za ovu oblast mogu se propisati drugačija pravila postupka. Primjedba 5 će se razmotriti. Moguće uvođenje drugog vida kontrole stanja na licu mjesta. Primjedba 6 se prihvata. Opravdano uvođenje roka za dostavljanje dokaza. Primjedba se ne prihvata. Cijenimo da nije realno završiti postupak za tri mjeseca, jer je rok prekluzivan, i istekom istog dolazi do gubitka prava. Primjedba 7 se ne prihvata. Vrijeme izgradnje objekta je teško utvrditi, kao i koji propis je u tom vremenu važio. Primjedba 8 se prihvata.

		Primjedba 8: Član 21 stav 3 i 4 za objekte na državnom zemljištu bez planskog dokumenta nisu jasno formulisani da bi se mogli primijeniti i to: - Koji su to "minimalni uslovi potrebni za objekte prema namjeni" da bi se utvrdila površina zemljišta za kupovinu i ko to utvrđuje? - Ko definiše površinu zemljišta za kupovinu i ko to sprovodi. Ko određuje koordinate te parcele i u kom postupku? - Treba li da parcela ima saobraćajni pristup i mogućnost priključenja na ostalu infrastrukturu i ko to utvrđuje? - Na koji se plan misli u stavu 4 za objekte preko 500m2 na prostorima koja nisu pokrivena detaljnim planom. Primjedba 9: Član 25 stav 6 proširiti da glasi: 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 Katastra; - Potvrde ili drugog dokaza o plaćenom iznosu naknade za komunalno opremanje u slučajevima prekoračenja građevinske dozvole; - Prekoračenja građevinske dozvole iskazanog u listu nepokretnosti.	Precizirati je da se ne može parcelisati zemljište bez planskog dokumenta. Planskim dokumentom tog područja definisati minimalne površine i uslove. Članom 21 stav 3 Nacrta propisano je da se površina zemljišta utvrđuje u skladu sa planom parcelacije važećeg planskog dokumenta Primjedba 9 je prihvatljiva. Precizno formulisati način mjerenja i upisa u katastar.
20.	Igor Mamula	Primjedba 1: Potrebno je produžiti rok od 6 mjeseci, koji je propisan članom 8 stav 1 iz razloga što je moguće da vlasnici određenog broja bespravno izgrađenih objekata borave u inostranstvu, odnosno da u trenutku propisanom roku nisu u mogućnosti da pokrenu postupak upisa objekta u katastarsku evidenciju. Takođe sam mišljenja da je upitno da li je moguće ovim Zakonom propisati zabranu upisa objekata u katastar nepokretnosti, ukoliko objekti postoje na terenu. Primjedba 2: Ukazujem na činjenicu da je za sudske procese (bilo vanparnične ili parnične) prilikom rješavanja imovinsko-pravnih dokaza, nemoguće sagledati period trajanja tih postupaka. Sa navedenim u vezi, sugerisem i molim da se odredba Zakona u smislu rokova za primjenu ovog Zakona (kako je članom 51 propisano – pet godina) izmijene i da se omogući da legalizacija objekata koji ispunjavaju druge uslove bude moguća i nakon navedenog roka za primjenu Zakona, ukoliko je za legalizaciju takvih bespravnih objekata jedino nedostajući dokaz o riješenim imovinsko – pravnim odnosima na zemljištu.	Primjedba se ne prihvata. Smatramo da je rok optimalno postavljen. Objekti izgrađeni i privedeni namjeni a neupisani u katastar nepokretnosti problematični su sa aspekta naplate poreza i u tom smislu ravnopravnosti i jednakog postupanja prema građanima Crne Gore. Sa jedne strane imamo građane koji plaćaju porez na nepokretnosti i na taj način daju doprinos za izgradnju infrastrukture, i dr koju svi koristimo, a sa druge strane imamo građane koji koriste svoje objekte, (u ne malom broju slučajeva i ostvaruju prihode od tih nepokretnosti), znači nesmetano koriste infrastrukturu (puteve, vodovod, kanalizaciju, elektro mrežu, i dr) a ne plaćaju porez na nepokretnost niti bilo kakve naknade koje su dužni platiti. Kako se vlasnici objekata, po pravilu pozivaju na PRAVO SVOJINE, treba ih podsjetiti da svojina OBAVEZUJE, te da svoje pravo ne mogu zloupotrijebiti na uštrb javnog interesa. Produženje roka za upis u katastarsku evidenciju je bespredmetno, posebno imajući u vidu da se i sada svi bespravni objekti mogu upisati u katastar u skladu sa sada važećom zakonima, te svako produženje ima za cilj odugovlačenje procesa. Primjedba 2 se prihvata. Nadalje, ako je postupak prekinut radi rješavanja prethodnog pitanja, isti će se nastaviti nakon razrješenja istog, znači moraju se meritom završiti, sve suprotno bilo bi neustavno i nezakonito.
21.		Generalne primjedbe: 1) naš predlog je, da se kao i do sada, arhitektonskim biroima povjere poslovi izrade foto elaborata bespravnog objekta, otkriven istog sa orto – foto snimka, te provjere obaveznih urbanističkih parametara i/ili smjernica za legalizaciju objekta; 2) da se briše član 2 stav 3; i 3) da se zakonom jasno utvrdi ravnopravnost pri plaćanju obaveze svih vlasnika koji su korisnici sredstava urbane sanacije. Pojedinačne primjedbe:	Primjedba 1 je konstatacija.

Privredna komora
Crne Gore

Primjedba 1: Član 8 - ovo je norma koja će umnogome doprinijeti da vlasnici bespravnih objekata pristupe legalizaciji. Svakako treba imati na umu opterećenost geodetskih organizacija nadležnih za poslove izrade elaborata premjera izvedenog stanja bespravnog objekta.

Primjedba 2: Član 9 - između ostalih objekata koji su navedeni ovim članom su i objekti navedeni u stavu 1 alineja 3 - objekti izgrađeni preko regulacione linije. Mišljenja smo da i te objekte, kao i sve druge objekte treba legalizovati bez planskih ograničenja. Ovo upravo zato jer je i obrađivač to naveo u razlozima za donošenje, konstatujući da je opredjeljenje za regulisanje ove oblasti donošenje Lex specialis-a, sa čime smo saglasni. Predlaže se da se ova norma u stavu 1 alineja 3 briše.

Primjedba 3: Član 10 - sa obrazloženjem za prethodni član treba brisati cio član 10.

Predlagač zakona je naveo u obrazloženju Nacrta Zakona o planiranju prostora, da će se ubrzo po donošenju novog Zakona o planiranju prostora pristupiti izradi planskih dokumenata nove generacije. Uputno je da se u narednom periodu kroz izradu novih planskih dokumenata, koje će po Nacrtu zakona da rađe opštine u okviru svojih ovlašćenja, prepoznaju objekti koji nisu planski prihvatljivi.

Primjedba 4: Član 12 - predlaže se brisanje ovog člana, sa obrazloženjem kao u članovima 9 i 10.

Primjedba 5: Član 13 - predlaže se da se briše stav 3 jer zakonom obavezuje građane ili privredna društva da se odriču prava na pravni lijek je suprotno načelima Ustava Crne Gore, kojim je utvrđeno da svako ima pravo na pravni lijek protiv odluke kojom se odlučuje o njegovom pravu ili na zakonom zasnovanom interesu.

Primjedba 6: Član 14 - predlaže se da pored navedenih dokaza koji se uz zahtjev podnose da se dodaju i dokazi koji su predviđeni važećim zakonom:

- fotografije svih fasada bespravnog objekta u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela,
- izvještaj privrednog društva o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i izjavu revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.

Primjedba 7: Član 15 - prema nacrtu ovog zakona, poslove koje su do sada radila mala privatna privredna društva - arhitektonski biro, sada bi trebalo da radi organ državne odnosno lokalne uprave, uz dodatni namet na građane i privrednike, izlazak na lice mjesta predstavnika organa uprave i troškove izlaska, jer članom 13 stav 8 troškove legalizacije bespravnog objekta snosi vlasnik objekta. Predlaže se brisanje ovog člana, uz konstataciju da je važećim zakonom u članu 157 sasvim korektno uređeno postupanje organa po podnijetom zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta.

Primjedba 2 se ne prihvata.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Znači da nije opravdano legalizovati objekte koji su gabaritom „ušli“ u put ili drugu javnu površinu, ili onemogućavaju izgradnju infrastrukture. Nadalje, zakonom se ne mogu pojedinačni interesi postavljati iznad opštih.

Primjedba 3 se ne prihvata.

Nacrtom zakona predviđeno je da se bespravni objekti površine do 200m² mogu legalizovati i ako nijesu u skladu sa planom, uz uslov da je taj objekat udaljen makar 1 m od susjedne katastarske parcele. Isto je predviđeno za objekte površine do 500m² uz uslov da je objekat udaljen najmanje 2 metra od susjedne KP. Objekti površine veće od 500m² legalizuju se u skladu sa planskim parametrima.

Primjedba 4 se ne prihvata.

Član 12 govori o uslovima legalizacije u zaštićenim zonama. Očigledno je neophodno ukazati na značaj ovih prostora i potrebu za sprečavanjem devastacije najvrijednijih prostora i njihovog očuvanja za buduće generacije. U zaštićenim prostorima je moguće graditi, ali u skladu sa urbanističkim parametrima i posebnim propisima kojim se ovi prostori štite, kao što su Zakon o zaštiti prirode, Zakon o zaštiti kulturnih dobara, Zakon o nacionalnim parkovima, Zakon o morskom dobru, i dr.

Primjedba 5 se prihvata.

Cijenimo da je neophodno radi zaštite javnog interesa, preduprijediti situaciju da na primjer bespravni graditelj nakon dobijanja rješenja o legalizaciji tuži državu da izmjesti put, željeznicu, ili drugi objekat javne namjene iako je sam svoj objekat stanovanja bespravno izgradio u blizini istog.

Primjedba 6 se djelimično prihvata.

Prihvata se u dijelu dostavljanja fotografija svih fasada bespravnog objekta, dok se u dijelu izvještaja privrednog društva ne prihvata. Naime, Nacrtom zakona predviđena je podijeljena nadležnost u postupanju po zahtjevima za legalizaciju, te osnivanje državne Agencije koja bi bila nadležna za sprovođenje postupka legalizacije sa objekte površine preko 500m², dok bi jedinice lokalne samouprave bile nadležne sa objektima do 500m². Izrada izvještaja od strane privrednih društava povećava troškove, a te činjenice mogu samostalno da utvrde službenici koji rade na poslovima legalizacije, bilo u Agenciji ili organu lokalne uprave.

Primjedba 7 se ne prihvata.

Trošak izlaska na lice mjesta Komisije koju formira nadležni organ jednak je trošku koju naplaćuju privredna društva za izradu izvještaja. Kako smo imali veliki broj primjedbi od strane organa koji sprovode postupak u smislu sumnji u tačnost navoda u elaboratima (koje izrađuju geodetske organizacije) i izvještajima (koje izrađuje privredno društvo za reviziju tehničke dokumentacije) a u cilju istinitog utvrđivanja činjenica i upisa tih činjenica u katastar, kao i zaštite službenika koji donose rješenja o

		Primjedba 8: Član 16 – upodobiti predlozima za čl. 14 i 15. Primjedba 9: Član 22 – brisati u stavu 1 tačku 3 - Izjavu vlasnika da se odriče prava na pokretanje sudskog spora, obrazloženje dato za član 13. Primjedba 10: Član 25 stav 4 – predlaže se brisanje riječi „zone“, jer osnov za visinu utvrđivanja ove naknade ne čine zone, već ekonomsko tržište – projekcija, koja je u planskim dokumentima obavezna upravo iz razloga da se utvrdi koliko sredstava treba lokalne uprave da angažuju za opremanje građevinskog zemljišta odnosno urbanu sanaciju. Primjedba 11: Član 26 stav 2 - iza riječi „građevinskog zemljišta“ dodati riječi „shodno ekonomsko – tržišnoj projekciji iz planskog dokumenta“. Primjedba 12: Član 26 – i u važećem zakonu imamo ovu normu. Razumljiva je intencija predlagača da „pogura“ legalizaciju sa ovom i još nekoliko normi, o kojima je ranije u mišljenju bilo riječi, no čini se da je teško primjenjiva, upravo radi ekonomskog trenutka u kojem se nalaze građani i privrednici, vlasnici bespravnih objekata.	legalizaciji, cijenimo da je pregled objekta i upoređivanje istog sa činjenicama koje su u papirima (elaboratu i izvještaju) neophodno. Način dokazivanja može da bude podložan promjenama imajući u vidu nove tehnologije snimanja iz vazduha (dronovi i sl), ali provjera stanja u dokumentaciji sa stanjem na terenu je neophodna. Primjedba 8 se ne prihvata jer nису prihvaćene primjedbe 6 i 7. Primjedba 9 je prihvatljiva. Primjedba 10 je prihvatljiva. Rješenje će biti testirano u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave. Primjedba 11 se prihvata. Primjedba 12 je konstatacija/mišljenje.
22.	Srdan Marković	Primjedba 1: U članu 3 stav 1 riječi „do kraja oktobra 2018. godine“ zamjenjuju se riječima „do kraja 2022. godine“. Primjedba 2: U članu 15 stav 1 briše se tačka i dodaje se „osim, ukoliko su ispunjeni ostali uslovi propisani ovim zakonom, u kom slučaju se ima sprovesti postupak legalizacije.“	Primjedba 1 se ne prihvata. Orto foto je snimljen u definisanom periodu i to je nepromjenljiva činjenica. Primjedba 2 će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.
23.	JP Nacionalni parkovi Crne Gore	U članu 12 bliže definisati da je u I i II zoni zaštite nacionalnog parka definisanih prostornim planovima posebne namjene zabranjeno legalizovati bespravno sagrađene objekte. Ovo imajući u vidu da je i zona zaštite – strogi režim zaštite strogo restriktivna i u njoj je zabranjen svaki vid ovih aktivnosti, dok je prostornim planovima definisano da se u II zoni zaštite – aktivni režim zaštite, aktivnosti sprovode na zaštićenom području u kome su djelimično izmijenjene osobine prirodnih staništa ali ne do nivoa da ugrožavaju njihov ekološki značaj, uključujući vrijedne predjele i objekte geonaslijeđa.	Primjedba se prihvata. Članom 12 je propisano da se bespravni objekti u zaštićenim zonama mogu legalizovati samo ako su izgrađeni u skladu sa planskim dokumentom, a planski dokumenti sadrže uslove za izgradnju objekata u zonama u kojima je gradnja dozvoljena, istim se definišu zone zaštite, odnosno zone u kojim uopšte nije dozvoljena gradnja, a kada nije dozvoljena gradnja nije dozvoljena ni legalizacija bespravno sagrađenih objekata.
24.	Crveni krst Crne Gore	Jedinica lokalne samouprave može osloboditi plaćanja naknade za urbanu sanaciju i posebne naknade za objekte u vlasništvu organizacija od posebnog značaja za državu i lokalnu samoupravu, a koji su u funkciji ostvarivanja javnog interesa u humanitarno-socijalnom djelovanju i djelovanju u vanrednim situacijama. Navodi da je Crveni krst u posjedu nekoliko objekata za koje je potrebno izvršiti legalizaciju, a koji su u funkciji javnog interesa u humanitarno – socijalnom djelovanju i djelovanju u vanrednim situacijama, te predlaže da budu oslobođeni od plaćanja naknade za urbanu sanaciju, kao i posebne naknade za regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja.	Primjedba se ne prihvata. Predloženo nije prihvatljivo bez obzira na namjenu izgrađenih objekata. Sredstva od naknade za urbanu sanaciju koriste se za opremanje nedostajućom infrastrukturom prostora zahvaćenih bespravnom gradnjom. Prihvatanje izuzetka otvorila bi raspravu o obavezni plaćanja naknade i za druge vrste objekata javne namjene.
25.	Radmila Deletić	Primjedba 1: Besplatna legalizacija za objekte građene unazad prije 40 godina do 1983. G. Gorica – Nk – put – ul. Kragujev. Primjedba 2: Besplatna legalizacija za objekte kada je nepostojeća komunalna infrastruktura realizovana – izgrađena novcem malog broja vlasnika objekata – preko Mjesne zajednice Gornja Gorica. Primjedba 3: Besplatna legalizacija za objekte građene nakon urb. plana 1976. godine Gornja Gorica i do novijeg plana. Plan nikada nije na terenu realizovan ni kontrolisan od institucija, niti je	Primjedbe se ne prihvataju. Iste narušavaju princip jednakosti pred zakonom. Vlasnici objekata koji su građeni legalno, pa i prije 40. godine, platili su naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Komunalna infrastruktura je postojala i u tom periodu, jer se u suprotnom izgrađeni objekti ne bi moglo priključiti. Bespravni graditelji su plaćali priključke na infrastrukturu, u najvećem broju slučajeva.

		izgrađena od tada nikakav infrastrukturni poduhvat na ovom dijelu G. Gorice do bivšeg vinogr., te na podliježu objekti istom tretmanu.	
26.	Crnogorski elektroenergetski sistem AD Podgorica	Član 12 – navedeno je da se može legalizovati i bespravni objekat koji se nalazi u zaštićenim zonama elektroenergetskih objekata ako je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta – potrebno je korigovati navedeni dio iz bezbjednosnih razloga egzistiranje objekata u zaštićenim zonama elektroenergetskih objekata nije dozvoljeno, bez prethodne saglasnosti vlasnika objekta koja bi se, eventualno, mogla izdati ako bi sa odgovarajućom dokumentacijom potvrdila mogućnost izgradnje, odnosno usaglašenost sa zakonom i tehničkim pravilnicima, te stoga predmetni član treba preformulisati. Dodatno definisati ili preformulisati termin zaštićena zona elektroenergetskih objekata.	Primjedba se djelimično prihvata. Nacrtom je predviđeno da se objekti koji su izgrađeni u zaštitnom pojasu elektroenergetskih objekata mogu legalizovati ako su izgrađeni u skladu sa planskim dokumentom. Planskim dokumentom se izuzimaju prostori za koje Zakon eksplicitno navodi da je gradnja zabranjena. Ako je zabranjena gradnja, nema uslova za legalizaciju. Razmotriće se uvođenje saglasnosti organa koji gazduje prostorom.
27.	Darko Đukanović	Predloženom tekstu nedostaje jasnija formulacija za veliki broj objekata za koje su vlasnici izmirili obaveze za komunalno opremanje objekata i platili sve obaveze u vezi sa priključkom na elektro energetska mrežu, vodovod i kanalizaciju, kao i sve druge takse i obaveze koje su bile predviđene u periodu izgradnje objekta, a za koje je evidentirano prekršajno površine gradnje. Predlažem da se uvede još jedna kategorija objekata koja će se odnositi na objekte za koje su već izmirene sve obaveze u skladu sa projektom i za i za koje su već plaćene sve potrebne takse za priključke i prateće takse, a kod kojih je evidentirano prekršajno površine gradnje, kao i olakšice u odnosu na objekte koji su građeni bez ikakvih dozvola i saglasnosti.	Primjedba se ne prihvata. Članom 2 Nacrta zakona predviđeno je da je bespravni objekat zgrada, ali i dio zgrade, znači moguće je legalizovati dio objekta, odnosno dio površine objekta koji je prekršajno u odnosu na građevinsku dozvolu.
28.	Tatjana Torbica	Primjedba 1: Član 12 – predlaže se izmjena u dijelu legalizacije postrojenja, deponija i sličnih bespravnih objekata (tj. objekti kojima je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu). Navedenim članom 12 krši se Ustavom zagarantovano pravo na zdravu životnu sredinu. Član 12 je u suprotnosti sa postojećim državnim zakonima kao i usvojenim direktivama EU iz oblasti zaštite životne sredine, takođe je u potpunoj suprotnosti sa predloženim Nacrtom zakona o zaštiti prirode (jun 2023.) Primjedba 2: Izmijeniti član 24 – javni poziv za objekte izgrađene na zemljištu u svojini države. Definirati da se bespravni objekti na državnom zemljištu ne mogu legalizovati zbog ugrožavanja javnog interesa. Primjedba 3: Jasno definisati liniju razgraničenja ranjivih područja tj. priobalnog dijela rijeka – vodnih površina koja ne mogu potpasti pod „industrijsku zonu“.	Primjedba 1 je prihvatljiva. Propisati obavezu izrade procjene uticaja na životnu sredinu za objekte koje propisuje Zakon o procjeni uticaja...kao uslova za donošenje rješenja o legalizaciji. Primjedba 2 se ne prihvata. Legalizacija objekata izgrađenih na državnom, zemljištu uslovljena je rješavanjem imovinsko pravnih odnosa na zemljištu. Javni interes je postojao i ranije da se ti prostori zaštite od bespravne gradnje ali su ipak napadnuti i okupirani. Rušenje kao opcija za toliko broj objekata nije prihvatljiva jer podrazumijeva velike troškove i ekološki problem - šta i de sa velikim količinama građevinskog šuta. Kako obezbijediti finansijska sredstva za rušenje: Po pravilu se rušenje sprovodi na teret onoga koji je gradio, ali smo svjesni da to u najvećem broju slučajeva neće biti moguće, te bi u tom slučaju država morala da obezbijedi sredstva za to. Takođe, takva odluka može da izazove velike socijalne probleme. Primjedba se ne odnosi na tekst Nacrta zakona.
29.	Nataša Golubović	Primjedba 1: U članu 12 alineja 4 se definišu inženjerski objekti i navode u nabrojanim i postrojenja. Nije jasno definisan pojam i potrebno ga je ograničiti u smislu definicije na koja se postrojenja odnosi, pi čemu treba voditi računa da je na teritoriji Crne Gore Ustavom zagarantovano pravo na zdravu životnu sredinu. Postrojenja kao što su asfaltna baze, industrijska postrojenja, proizvodni pogodni, skladišta gasa i slični bespravni objekti ne bi trebali da budu legalizovani na način na koji predviđa ovaj Zakon. Primjedba 2: Član 12 široko definisan pojam bespravnih objekata (u kojem su navedena i postrojenja, deponije i sl.) može predstavljati problem kada je u pitanju legalizacija u zaštićenim zonama.	Primjedba se djelimično prihvata. Cijenimo da bi tekst trebalo dopuniti, te kao uslov za legalizaciju predmetnih objekata propisati obavezu izrade procjene uticaja na životnu sredinu. Primjedba se ne prihvata. U zaštićenim zonama legalizuje se u skladu sa planskim dokumentom. Niti jedan planski dokument koji reguliše zaštićene zone ne predviđa izgradnju (pa samim tim ni legalizaciju)

			koja je suprotna propisima iz oblasti zaštite životne sredine.
30.	Maja Velimirović, Inženjerska komora Crna Gore	Primjedba 1: Član 10 – rastojanje od 2m je malo za objekat (zgradu) ovih gabarita. Primjedba 2: U članu 10 umjesto „izuzetno od stava 1 i 2“ treba da stoji „izuzetno od stava 2 i 3“. Primjedba 3: Član 11 i član 16 – navedena površina u susvojini je 25 ili 20m² – usaglasiti. Primjedba 4: Član 11 stav 1 tačka 1 – pojasniti da li se ovo odnosi samo na objekat površine do 200m² ili i na dio objekta (PD) površine do 200m² koji je dio većeg objekta. Primjedba 5: Član 12 stav 1 treba da stoji „NE MOŽE“ umjesto „MOŽE“. Legalni objekti koji se nalaze u zaštićenim zonama trebali bi biti srušeni, uz prethodni postupak pravedne nadoknade kroz postupak eksproprijacije. Eventualno bi se mogao napraviti izuzetak samo kad su u pitanju zaštićene zone iz tačke 1 i 2. Primjedba 6: Član 13 stav 1 – mora postojati rok za izvršenje ove obaveze, jer ako ne postoji zakonom propisan rok, vlasnik objekta ne može biti predmet kažnjavanja inspektora. Iz ovoga slijedi da se vlasnik bespravnog objekta može kazniti i ako je pokrenuo postupak iz člana 14, tačke 1 i 2. Primjedba 7: Član 16 definiše da vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja dostavlja izjavu da je odgovoran za štetu prčinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta. Nije u skladu sa pravilima struke i u suprotnosti je sa osnovnim načelima Zakona o izgradnji objekata član 3, tačke 1 i 4. Primjedba 8: Član 18 stav 1 – izbaciti dio na kraju „odnosno građenje objekata“. U stavu 3 prije riječi „pravila struke“, dodati „tehničkih propisa, standarda i“. Licence će biti razdvojene i ne može privredno društvo koje izvodi radove da vrši poslove projektovanja. Za projektovanje nijesu dovoljna samo pravila struke. Pogledati pojmovnik Zakona o izgradnji, član 6 tačka 14. Primjedba 9: Član 25 treba bolje definisati jer se stiče utisak da se radi o dvostrukom nametu. Stav 8 navedenog člana – obračun naknade izračunavati na osnovu lista nepokretnosti sa upisanim teretom, da nema građevinske dozvole ili prekoračenja. Dodati stav 12 da podzemne etaže ne plaćaju naknadu za urbanu sanaciju. Primjedba 10: Član 30 – rješenje o uklanjanju bespravnog objekta donosi građevinski inspektor, a u članu 31 to rješenje dalje distribuira inspektor zaštite prostora. Ovo je vjerovatno greška, treba usaglasiti. Primjedba 11: Član 36 – treba precizno naglasiti ko može vršiti funkciju inspektora zaštite prostora. Precizirati struku i stepen obrazovanja. Primjedba 12: Član 39 tačka 2 – koji je rok za pribavljanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta? Ovo je vrlo važno zbog budućeg postupka kažnjavanja. Primjedba 13: Član 40 tač. 2 i 3 su u koliziji. Ako se u tački 2 naređuje pribavljanje rješenja koje vlasnik objekta nema, a u tački 3 se naređuje uklanjanje objekta jer nema rješenja, onda mora postojati rok u kome je to rješenje trebalo prihvatiti. Primjedba 14: Član 41 je preveliki miks sastavljen od pravnih lica, organa lokalne i državne uprave, preduzetnika i tek na kraju fizičkih lica kojih je najviše - potrebno je pojednostaviti.	Primjedba 1 se ne prihvata. Navedena norma formulisana je od strane struke, a ukoliko se poveća minimalna udaljenost veliki broj objekata neće moći da se legalizuje ili će legalizacija zavisi od komšija čija je saglasnost neophodna, otvara se prostor za ucjene, iznude i sl. Primjedba 2 se prihvata. U pitanju je tehnički previd Primjedba 3 se prihvata. U pitanju je tehnička greška. Primjedba 4 je traženje preciznije formulacije. Bespravni objekata osnovnog stanovanja je objekat površine do 200m², ne i dio objekta veće površine. Primjedba 5 se djelimično prihvata. Preformulisati normu jer očigledno nije jasno napisana. Primjedba 6 se prihvata. Definisati rok do koga je potrebno pribaviti rješenje o legalizaciji. Primjedba 7 se ne prihvata. Predmetno rješenje je i u važećem zakonu, i isto predstavlja način da se vlasnicima bespravnih objekata osnovnog stanovanja umanje troškovi legalizacije. Struka koja je radila na izradi teksta Nacrta zakona je stanovišta da taj rizik nije veliki jer govorimo o objektima koji moraju biti površine do 200m², što u najvećem broju slučajeva podrazumijeva da nisu višespratni objekti. Primjedba 8 se prihvata. Dopuniti normu sa predloženim. Primjedba 9 se ne prihvata. Nije dvostruki namet i obračunava se na osnovu kvadrature bespravnog objekta kao i naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Primjedba 10 se prihvata. Tehnička greška Primjedba 11 je prihvatljiva. Stava smo da ovaj posao ne moraju da obavljaju samo lica arhitektonske ili građevinske struke, jer treba da kontrolišu da li se gradi, za ostale kontole nadležan je građevinski inspektor. Primjedba 12 se prihvata. Kako je prihvaćena primjedba na član 13, povlači i izmjenu ovog člana. Primjedba 13 je konstatacija sa kojom se ne slažemo. Primjedba 14 se ne prihvata. Član 41 je napisan u skladu sa pravno tehničkim pravilima.

		Primjedba 15: Član 45 – donošenje propisa iz člana 12 stav 3, stav 3 u ovom članu ne postoji. Primjedba 16: Primjedba na pomoćne objekte – nije pojašnjeno da li se plaća naknada za pomoćne objekte i da li se mogu legalizovati (npr. garaže) i da li ima umanjenja.	Primjedba 15 se prihvata. Primjedba 16 je pitanje. Zakon se odnosi i na pomoćne objekte, član 2 Nacrta zakona, i isti se mogu legalizovati.
31.	Lara Dedić, adv.	Primjedba 1: Član 7, u vezi člana 3 i člana 10 Predlaže ukidanje orto foto snimka kao uslova za legalizaciju ili da se izvrši ažuriranje orto foto snimka do momenta donošenja Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i na taj način omogućiti jednaka prava svim građanima u pogledu legalizacije njihovih objekata. Smatra da je zakonodavac propustio da predvidi mogućnost legalizacije u slučaju kada su pojedini vlasnici dobili saglasnost od glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje za nadogradnju objekta, ali takvi objekti ne mogu da se legalizuju jer se ne nalaze na orto foto snimku. Stoga činjenica da li je na orto foto snimku nije od presudnog značaja, već je bitno da je na snimku objekat do nivoa prije nego je pokrenut zahtjev za idejno rješenje tj. nadogradnju i da plan dozvoljava nadogradnju. Primjedba 2: Član 16 stav 1 tačka 5 – smatra da je norma u potpunosti neustavna jer niko ne može biti ograničen prava na pravni lijek i pravično suđenje. Primjedba 3: Član 31 – pozitivnim propisima su propisani slučajevi kada je moguće određene korisnike isključiti sa strujne ili vodovodne mreže, te je ovaj član u suprotnosti sa već predviđenim slučajevima isključenja sa struje ili vode (npr. neplaćanje računa). Dalje, vlasnici bespravnih objekata su sa snadbijevачima električne energije, vode i sl. zaključili Ugovore o pružanju usluga od strane tih snadbijevачa i upravo su snadbijevачi ti koji su im omogućili zaključenje tih ugovora i priključenje na mrežu, te ukoliko bi ova odredba ostala na snazi snadbijevачi bi nesumnjivo kršili ugovorne obaveze i vlasnici bespravnih objekata bi trpjeli štetu uslijed nepoštovanja ugovora. Primjedba 4: Član 33 – ova odredba je u suprotnosti sa članom 58 i 59 Ustava Crne Gore. Nikome se ne može ograničiti pravo svojine i na taj način onemogućiti da vlasnik slobodno raspolaže svojom nepokretnošću iz razloga što je taj objekat nelegalizovan. Ukoliko postoji bilo koji osnov za onemogućavanje ili ograničavanje prava svojine vlasniku, Ustavom i drugim pozitivnim propisima propisano je da bi država u toj situaciji bila dužna da plati pravičnu naknadu zbog ograničenja ili onemogućavanja mirnog uživanja prava svojine.	Primjedba 1 će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2. Primjedba 2 se prihvata. Preformulisati Primjedba 3 se prihvata. Primjedba 4 se djelimično prihvata.
32.	Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade Nivel	Iste primjedbe kao u tački 31.	Odgovori kao u tački 31.
33.	KRUŠO DOO Herceg Novi	Primjedba 1: Da se već izgrađeni objekti koji imaju „prekoračenje dozvole“ i „prekoračenje namjene“ legalizuju. Odnosi se na objekte preko 500m2 (turističke objekte), hotele visoke kategorije sa 4 i 5 zvjezdica, za koje će novim planskim dokumentom biti (ukoliko se sugestije usvoje) predviđena turistička namjena. Primjedba 2: Ne zahtijevati upis u Katastar nepokretnosti kao uslov za korišćenje objekta, već samo dobijanje upotrebne dozvole. Primjedba 3: U potpunosti predvidjeti detaljno koji su uslov i način nastavka prekinutih postupaka legalizacije, tj. da li se procedura samo nastavlja ili zahtjeve treba obnoviti, tj. ponovo pokrenuti. Dati olakšanu proceduru za objekte za koje je već pokrenut postupak.	Primjedba se ne prihvata. Nacrtom zakona propisana je mogućnost legalizacije objekata preko 500m2, a i isti se legalizuju u skladu sa planskim parametrima. Primjedba 2 se ne prihvata. Objekat mora biti evidentiran i za njega je potrebno plaćati porez. Primjedba se prihvata. Precizirati u prelaznim i završnim odredbama način nastavljanja započetih postupaka.
34.	KIPS GRADNJA DOO Podgorica	Član 3 i član 7 – predlaže da se iz teksta Zakona briše ograničenje na oktobar 2018. godine i omogućiti legalizacija nelegalnih objekata podnošenjem zahtjeva u skladu sa predloženim članom 14 predmetnog zakona u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu zakona, a sve pod uslovom da se izgrađeni nelegalni objekti mogu uklopiti u postojeći plan i/ili da dobiju saglasnost glavnog gradskog/državnog arhitekta u pogledu dozvoljenih gabarita i uklopljenosti objekta u postojeći ambijent.	Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.

35.	Dragan Marković	Primjedba 1: U članu 7 dodaje se novi stav koji glasi: „Izuzetno bespravni objekat koji nije evidentiran na orto foto snimku može se legalizovati ukoliko ispunjava sve ostale uslove za legalizaciju i ako je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta.“ Primjedba 2: U članu 15 dodaje se novi stav koji glasi: „Izuzetno stavu 1 ovog člana zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta koji se ne nalazi na orto foto snimku nadležni organ neće odbiti, već će ga uzeti u razmatranje ako ispunjava uslove iz člana 7 stava 2 ovog zakona.“	Primjedba 1 će se razmotriti. U periodu kada je snimljen orto foto snimak (2017-2018) stupio je na snagu Zakon o planiranju prostora o izgradnji objekata. Zakonom je tada bio propisan prekluzivni rok od 9 mjeseci (od dana stupanja na snagu Zakona do sredine jula 2018. godine) za podnošenje zahtjeva za legalizaciju objekata. U tom periodu sprovedena je velika medijska kampanja koju su podržale sve medijske kuće i to bona fide (besplatno), sa ciljem da se svi građani upoznaju sa politikom koju sprovodi država. U isto vrijeme snimana je teritorija Crne Gore. Ovakav pristup imao je za cilj konačno zaustavljanje bespravne gradnje, jer je uslov za legalizaciju da se objekat nalazi na orto foto snimku. Taj pristup i poruka je i sad od velike važnosti, jer orto foto kao presjek stanja u prostoru na osnovu kojeg se kreće u projekat legalizacije sa državnog i lokalnog nivoa je nepromijenjen. Suprotno bil bilo signal da će se bespravna gradnja i dalje tolerisati i ostavljati mogućnost legalizacije. Razmatra se mogućnost legalizacije bespravnih objekata koji su izgrađeni nakon snimanja a koji se uklapaju u važeće planove, s tim da isti moraju platiti naknadu za urbanu sanaciju na nivou koji bi platili da su objekte gradili legalno. Naime, želi se osujetiti namjera izigravanja sistema jer su naknade za legalizaciju po svim opštinama umanjene do 30%. Cilj tih umanjena je bio da sam proces učini efikasnijim i da se brže sakupe sredstva za infrastrukturno uređenje prostora devastiranih bespravnom gradnjom. Primjedba 2 se ne prihvata. Nerazumljiv i kontradiktoran predlog.
36.	Uprava za zaštitu kulturnih dobara	Primjedba 1: U članu 13 st. 1, 2 i 3 definisati koji organ uprave. Uprava za zaštitu kulturnih dobara nije nadležna za donošenje rješenja o legalizaciji. Primjedba 2: U stavu 6 poslije riječi „glavnog gradskog arhitekta“ dodati riječi „organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara, ako se objekat nalazi u granicama kulturnih dobara, zaštićene okoline i UNESCO području.“ Primjedba 3: U članu 23 dodati novi stav 5 koji glasi: „Usklađivanje spoljašnjeg izgleda bespravnog objekta u zonama zaštićene okoline kulturnog dobra sprovodi se na osnovu izdatih uslova koji su izdati od strane nadležnog organa za zaštitu kulturnih dobara.“ Primjedba 4: U članu 26 dodati novi stav 4 koji glasi: „U zonama zaštićene okoline kulturnog dobra mišljenje na Program daje nadležni organ za zaštitu kulturnih dobara.“	Primjedba 1 je instruktivna. Organ uprave će se osnovati u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu Zakona. Planira se osnivanje organa uprave-Agencije za legalizaciju u čijoj će nadležnosti biti sprovođenje postupka legalizacije za objekte površine veće od 500m2. Primjedbe 2 i 3 se ne prihvataju. Predloženo nije prihvatljivo jer ne doprinosi efikasnosti postupka. Uprava za zaštitu kulturnih dobara je svakako dužna da daje saglasnost na planska dokumenta, i na taj način učestvuje pri formisanju smjernica za usklađivanje spoljnog izgleda objekata koji se nalaze u granicama kulturnih dobara, zaštićene okoline i UNESCO području. Primjedba 4 će se razmotriti.
37.		Primjedba 1: Član 7 i član 8 – upis u Katastar treba precizirati da se upis odnosi na nelegalne objekte i sa obaveznom upisom tereta da je objekat nelegalan. Primjedba 2: Član 9 alineja 2 i 3 izmijeniti: - Objekti koji su izgrađeni na način i od materijala kojim se ne obezbjeđuje funkcionalnost, stabilnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja; - Objekti izgrađeni preko građevinske i regulacione linije na koridorima saobraćajnica ili infrastrukture (Treba dopuniti, da bi prešlo preko regulacione linije, objekat mor apreći i građevinsku liniju pa to treba ubaciti. Često se dešava da	Primjedba 1 se ne prihvata. Navedeno je već propisano Zakonom o državnom premjeru i katastru. Primjedba 2 je prihvatljiva. Precizirati član 9.

Miodrag N. Maraš	je objekat izgrađen preko građevinske linije, preko regulacione linije i još značajnim dijelom na tuđem zemljištu ili na prostoru planiranom za saobraćajnicu. Primjedba 3: Član 10 stav 1,2,3,4 i 5 – tekst u stavu 1,2 i 3 nijesu usaglašeni, već su kontradiktorni i isključuju jedan drugog. U članu 10 stav 1, poslije riječi „osnovnim urbanističkim parametrima“ dodaju se riječi: „smjericama i UT uslovima za izgradnju iz važećeg planskog dokumenta“. Stav 2 i 3 ovog člana su suvišni jer su obrađeni kroz stav 1 i 4. Stav 5 izmijeniti: „Osnovni urbanistički parametri iz stava 1 ovog člana su granice urbanističke parcele, građevinske linije, namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, tip krova, maksimalna spratnost, odnosno visina objekta i položaj objekta na urbanističkoj parceli i odnos prema građevinskoj i regulacionoj liniji.“ Primjedba 4: U članu 12 stav 1 poslije riječi „važećeg planskog dokumenta“ dodati riječi: „ako taj plan dozvoljava izgradnju takvih objekata u tim zonama.“ (U zaštitnim zonama su, uglavnom, zabranjene izgradnje svih objekata ili objekata određene namjene). Primjedba 5: Član 15 – smatram da geodetska organizacija ne može da provjerava veličinu/površinu, spratnost, stepen završenosti, urbanističke parametre i namjenu bespravnog objekta.	Primjedba 3 se prihvata. Preformulisati i dopuniti jer nije jasno napisano, a cijenimo da nije kontradiktorno. Primjedba 4 se ne prihvata. Bespotrebno i nelogično, jer se legalizuje u skladu sa planom, znači samo ako to plan predviđa. Primjedba 5 se ne prihvata. U nacrtu Zakona propisana je obaveza provjere za nadležni organ koji sprovodi postupak legalizacije, ne za geodetsku organizaciju.
36.	Primjedba 1: Član 10 stav 3 - ukoliko je planom određeno da je tačna grad linija na 1,5m ili je za bespravne objekte utvrđeno da mogu biti na granici parcele? Koji parametar važi?) Stav 4 - dovođenje susjeda u neprimjeren položaj da se izjašnjavaju o već postojećim objektima. Ta rečenica i u planskim dokumentima nije prihvatljiva sa stanovišta struke jer se urbanistički parametri i kreiranje slike naselja ostavlja na dogovor laika susjeda koji u većini slučajeva nijesu svjesni što potpisuju. Postoje samo izuzetne i rijetke situacije kada je to možda prihvatljivo. Primjedba 2: Zaštićene zone u kojima je dozvoljena legalizacija u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta se međusobno isključuju u pojedinim tačkama i ulaze u nadležnost drugih propisa. Npr. tačka 6 zahvat granica nepokretnog kulturnog dobra i njegova zaštićena okolina; (propisati pribavljanje saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara ukoliko se misli i na objekte unutar zaštićene kulturno historijske cjeline. Granica nepokretnog kulturnog dobra može biti i granica oko objekta koji je pojedinačno kulturno dobro – uskladi terminu oba Zakona. Budući da daju saglasnost za legalne objekte trebalo bi da isto tako budu uključeni u legalizaciju.) Tačka 9 zaštitni pojas elektroenergetskog objekta Tačka 10 kilište i plavno područje (najčešće ne postoje označena područja sem opšte poznatih podataka koji nijesu zvanični) Tačka 13 prostor određen planskim dokumentom za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa. Donosi ih organ uprave. Primjedba 3: Član 13 stav 6 – budući da se poslovi prenose na Glavnog gradskog arhitekta i da može se reći svaki planski dokument ima smjernice za oblikovanje i materijalizaciju objekata manje ili više detaljno obrađene potrebno je naglasiti da iste važe i za bespravne objekte a ukoliko ne važe potrebno je definisati jasan kriterijum za tretman ovih objekata. Glavni državni odnosno gradski arhitekta ukoliko bude odlučivao od slučaja do slučaja ulazi u samovolju u postupanju i nepravedan tretman u odnosu na investitore koji poštuju Zakon i grade po propisima. Planovi ne sadrže posebne smjernice za oblikovanje i materijalizaciju bespravnih objekata već samo korigovane osnovne urbanističke parametre u smislu položaja objekta u odnosu na građevinsku liniju, zauzetosti, spratnosti i slično. Oblikovanje i materijalizacija ovih objekata je uglavnom završen proces a i novi objekti koji su izgrađeni sa svim saglasnostima uglavnom ne poštuju ove parametre i nije predviđen mehanizam za njihovu kontrolu. Sa stanovišta Zakona o legalizaciji svi objekti koji nijesu ispoštovali oblikovanje i materijalizaciju iz idejnog rješenja mogu se smatrati bespravnim.	Primjedba 1 je pitanje. Zakon ima veću pravnu snagu od planskog dokumenta. Izjava susjeda je neophodna kada je udaljenost manja od minimalno propisane. Ako je nema, nema uslova za legalizaciju. Primjedba 2 se ne prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 36 Primjedba 3 je mišljenje bez konkretnog predloga. Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta se primjenjuju i u postupku legalizacije.

	Primjedba 4: Član 16 stav 1 tačka 1 – da li se bespravni objekti tretiraju u skladu sa urbanističkim ili katastarskim parcelama? Gdje je obaveza elaborata parcelacije po Planu? Skidanjem tereta bespravne gradnje i ostavljanjem mogućnosti da se ti objekti nađu na tržištu sa urednim Listom nepokretnosti i bez propisanog ozbiljnog elaborata o ispunjenosti Eurokoda i ostalih statičkih i seizmičkih propisa u slučaju seizmičkog ili drugih hazarda savjesni kupci postaju ugroženi. Predlog je da zabilježba bespravne gradnje i elaborata na neki način ostane u sastavu Listu nepokretnosti kao vid odgovornosti i upozorenja. Za objekat osnovnog stanovanja, pomoćni objekat i stambeni objekat do 200m² u kojima se ne obavlja djelatnost, može se umjesto dokaza iz stava 1 tačka 6 ovog člana, dostaviti ovjerena izjava vlasnika objekta, da je odgovoran za štetu prčinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta. Izjava bi trebala biti u sastavu Lista nepokretnosti. Primjedba 5: Član 17 stav 1 - parametri plana se računaju u odnosu na UP a svuda se pominje samo zemljište, obrazložiti na što se tačno misli pod zemljištem? Terminologija je nedosljedna. Primjedba 6: Član 19 stav 1 - kako se sprovodi rekonstrukcija u smislu procedura kad postoji zabilježba bespravnog objekta i što kad radovi rekonstrukcije mijenjaju ili prelaze parametre za objekte koji su ispunili osnovne urbanističke parametre? Ovo postupanje nije u skladu sa Zakonom o izgradnji na neki način. Stav 4 - Potrebno je naglasiti da se radi konstruktivna sanacija u okviru gabarita bez promjene spoljnog izgleda objekta u suprotnom će se dešavati zloupotrebe mogućnosti rekonstrukcije u toku legalizacije objekta. Definisati jasno proceduru izdavanja UT uslova za ovu vrstu rekonstrukcije budući da se ne mogu izdavati na osnovu plana. Ukoliko se propiše da se ne mijenja spoljni izgled i da je rekonstrukcija u okviru gabarita nije potrebna saglasnost Glavnog gradskog arhitekta koja nema smisla za bespravni objekat u procesu legalizacije. Potrebno je jasno i precizno definisati ovu proceduru i predvidjeti sve korake i nivo do kojeg se dozvoljava, jer možda nije uvijek opravdana. Primjedba 7: Član 23 – ustanoviti tačan kriterijum budući da se stavljaju u neravnopravan položaj legalni objekti koje projektuju arhitekta naspram bespravnih koje su mahom izveli majstori i vlasnici bez stručnih lica. Ukoliko kriterijum gradskih arhitekata bude jednak za sve objekte u skladu sa Planom stepen konačne legalizacije će biti veoma mali. Predlog je da se ova obaveza ukine i da se rado sanacioni planovi za područja ugrožena bespravnom gradnjom i da objekti ne mogu imati status bez ijedne zabilježbe u Katastru kao i zakoniti i arhitektonski kvalitetni objekti. Primjedba 8: Član 26 - Program urbane sanacije je potrebno jasno i precizno definisati. Da li je smjernica za izmjene i dopune postojećih Planova? Tek nakon donošenja sanacionog plana (a na osnovu programa) moguće je skinuti teret u smislu oblikovanja i materijalizacije nakon ispunjenja zadatih uslova. Obaveza izrade ovakvog programa nema smisla ukoliko se objekti legalizuju prije usvajanja planiranih mjera, ne postoji način da se prostor sanira nakon legalizacije jer će se raditi o stečenim pravima vlasnika objekata. Primjedba 9: Član 48 – jasno propisati ko može da radi program urbane sanacije u smislu struke kao i sadržaj dokumenta, što je cilj njegovog donošenja budući da se zove Program, kako se sprovodi i slično. Da li je samo smjernica za izmjene planskih dokumenata, kako tretira prostor, kako se postavljaju i definišu granice prostora (na osnovu planskih dokumenata ili slobodnom procjenom). Primjedba 10: Definirati kako tačno izgleda ortofoto snimak koji će se moći koristiti kao dokaz za utvrđivanje postojanja objekata budući da prethodni koji je bio dostupan nije imao preklapljen katastar i nije bilo jednostavno ni brzo pronaći pojedine objekte i parcele niti sa sigurnošću tvrditi da se radi o traženoj lokaciji.	Primjedba 4 se djelimično prihvata. Navedeno je predviđeno važećim Zakonom. Potrebno je definisati da se u Listu nepokretnosti stoji zabilježba rješenja o legalizaciji. Primjedba 5 se ne prihvata. Članom 21 stav 3 Nacrta propisano je da se površina zemljišta utvrđuje u skladu sa planom parcelacije važećeg planskog dokumenta Primjedba 6 se prihvata. Rekonstrukcija treba da bude u gabaritu postojećeg objekta, i treba da služi samo obezbjeđivanju objekta sa aspekta statičke i seizmičke stabilnosti. Precizirati odredbe. Primjedba 7 se prihvata. Nema tri godine, nema roka veće se upisuje zabilježba, preformulisati Primjedba 8 se prihvata. Primjedba 9 se prihvata. Primjedba 10 se ne prihvata. Radimo na otklanjanju tehničkih problema za publikaciju orto foto snimka i njegovog povezivanja sa servisima Katastra, ali to nije predmet zakonske materije
39.	Primjedba 1: Član 6 Nacrta zakona o planiranju prostora i član 11 Nacrta zakona o legalizaciji – istovjetni pojam (objekat osnovnog stanovanja) definiše se na različit način u ova dva zakona. Treba	Primjedba 1 se prihvata.

	Igor Damjanović	prepisati član 11 Zakona o legalizaciji objekata koji je daleko precizniji i daje više prava subjektima na koje se zakon odnosi. Primjedba 2: Član 96 i 97 Nacrta zakona o planiranju prostora i član 25 Nacrta zakona o legalizaciji – između navedenih normi postoji pravna asimetrija za istovjetne pojmove i otvara se prostor za zakonsku diskriminaciju. Nelegalnim graditeljima takođe treba umanjiti iznos za objekat osnovnog stanovanja na 50% kao i legalnim graditeljima. Sa druge strane treba legalnim graditeljima omogućiti umanjeње za 80% za socijalno ugrožene kategorije – kao što je omogućeno nelegalnim graditeljima. Primjedba 3: Rok otplate takođe stavlja u nejednak položaj građane jer nelegalnim graditeljima daje mogućnost otplate na 30 godina (360 mjesečnih rata). Sa druge strane – legalnim graditeljima Zakon o planiranju daje najviše 10 godina rok otplate. Treba izjednačiti rok otplate na 30 godina za objekte osnovnog stanovanja, a za ostale objekte do 15 godina.	Promjedba 2 se prihvata. Primjedba 3 se prihvata.
40.	Vesna Čučković, adv.	Primjedba 1: Član 2 stav 3 – u praksi, a usled neusaglašenosti katastra nepokretnosti sa stvarnim stanjem na terenu i podacima o objektima (objekti često greškom nijesu upisani, ili su upisani kao ruševni, ili nijesu pravilno, odnosno u cjelosti etažirani, pa nadležni organ Uprave za katastar i državnu imovinu pogrešno bilježi da se radi o nelegalno izgrađenim ili rekonstruisanim objektima) potrebno je definisati vrijeme u kom nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole, te po potrebi način da se to vrijeme utvrdi, odnosno postupak i organ pred kojim će se isto utvrditi. Primjedba 2: Član 4 – potrebno je definisati šta konkretno znači "javni interes" i na koji način ovo određenje utiče na postupak legalizacije i odnos prema odredbama drugih relevantnih zakona, prije svega Zakona o svojinsko-pravnim odnosima. Primjedba 3: Član 7 – insistiranje da se bespravni objekat legalizuje samo u slučaju njegove evidencije na orto foto snimku (i katastru nepokretnosti) nije dobro rješenje, jer ne daje mogućnost za legalizaciju onih objekata koji su, iako nelegalno izgrađeni ili nadograđeni, nakon izrade orto foto snimka, ipak izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima. Naime, nerijetko postoje situacije kada legalizacija u cjelosti ili u dijelu objekta nije moguća samo iz razloga što se predmetni bespravni objekat ili njegov dio, ne nalazi na orto foto snimku, iako za iste nema smetnje u važećem planskom dokumentu. Ovakvo rješenje je nelogično, nepravedno i onemogućava legalizaciju objekta ili njegovog dijela čija je gradnja inače predviđena i moguća važećim planskim dokumentom, iz kog razloga bi izuzetno od člana 7 stav 1, stavom 2 trebalo omogućiti legalizaciju onih objekata koji se mogu legalizovati u skladu sa važećim planskim dokumentom, čak i kada se ne nalaze na orto foto snimku. Primjedba 4: Član 8 – ograničavanje upisa bespravnih objekata u katastru nepokretnosti, možda ne bi bilo loše rješenje za podsticanje prijavljivanja i pokretanja postupka legalizacije, ali je dati rok isuviše kratak, kada se ima u vidu broj objekata koji nijesu evidentirani, ali za čiji upis se shodno i ovom Nacrtu zakona o legalizaciji i Zakonu o državnom premjeru i katastru nepokretnosti mora izraditi i ovjeriti elaborat snimanja i etažne razrade, te ovjeriti izjava kod nadležnog notara. Kada se u obzir uzme i činjenica da ovaj Nacrt zakona predviđa uklanjanje objekata u slučaju da se isti ne mogu legalizovati, a ne mogu ako nijesu na orto foto snimku iz 2018. godine, sasvim je sigurno da se kod vlasnika bespravnih objekata neće postići željeni efekat. Pored navedenog stav 2 nije usaglašen sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, a koji Zakon je osnovni za primjenu u postupcima pred Upravom za katastar i državnu imovinu.	Primjedba 1 se prihvata. Definisati da se bespravno sagrađenim objekti koji nemaju zabilježbu u G listi lista nepokretnosti. Objekti sa zabilježbom smatraju se bespravnim, takođe i objekti koji nemaju dokaz o zakonitosti izgradnje, bez obzira na vrijeme izgradnje. Primjedba 2 se ne prihvata. Javni interes se utvrđuje zakonom i u konkretnom slučaju se utvrđuje u postupku donošenja ovog zakona. Imajući u vidu broj bespravnih objekata, javni je interes da se postupak sprovede, odnosno da se ovi objekti uvedu u sistem, plate naknade a sredstvima sakupljenim u procesu obezbijedi nedostajuća infrastruktura na prostorima zahvaćenim bespravnom gradnjom. Primjedba 3 je prihvatljiva. Razmatra se mogućnost legalizacije bespravnih objekata koji su izgrađeni nakon snimanja a koji se uklapaju u veće planove, s tim da isti moraju platiti naknadu za urbanu sanaciju na nivou koji bi platili da su objekti gradili legalno. Naime, želi se osujetiti namjera izigravanja sistema jer su naknade za legalizaciju po svim opštinama umanjene do 30%. Cilj tih umanjeња je bio da sam proces učini efikasnijim i da se brže sakupe sredstva za infrastrukturno uređenje prostora devastiranih bespravnom gradnjom. Primjedba 4 se ne prihvata. Smatramo da je rok optimalno postavljen. Objekti izgrađeni i privedeni namjeni a neupisani u katastar nepokretnosti problematični su sa aspekta naplate poreza i u tom smislu ravnopravnosti i jednakog postupanja prema građanima Crne Gore. Sa jedne strane imamo građane koji plaćaju porez na nepokretnosti i na taj način daju doprinos za izgradnju infrastrukture, i dr koju svi koristimo, a sa druge strane imamo građane koji koriste svoje objekte, (u ne malom broju slučajeva i ostvaruju prihode od tih nepokretnosti), znači nesmetano koriste infrastrukturu (puteve, vodovod, kanalizaciju, elektro mrežu, i dr) a ne plaćaju porez na nepokretnost niti bilo kakve naknade koje su dužni platiti. Rušenje objekata izgrađenih suprotno zakonu ne narušava se apsolutno pravo svojine. Svojina nije samo pravo već iz tog „apsolutnog prava“ proizilaze obaveze koje titulari ovakvih objekata

		ne ispunjavaju, te je samim tim obim prava ograničen. Primjedba 5: Član 9 – ne postoje razlozi za potpuno onemogućavanje legalizacije navodno privremenih objekata, kada je na mjestu njihove lokacije došlo do izgradnje bespravnih objekata za trajnu upotrebu. Takođe, ne može se isključiti ni mogućnost legalizacije ni onih objekata koji su izgrađeni preko regulacione linije, ako isti ne ometaju korišćenje javne površine, te još prije, ako isti – a što je čest slučaj – na terenu, neovisno od podataka u katastru nepokretnosti, zapravo nijesu izgrađeni preko regulacione linije (neusaglašenost stanja na terenu i stanja u katastru nepokretnosti). Primjedba 6: Član 10 – u pogledu stava 1, primjedbe su kao i za član 7, nelogičnost uslovljavanja postojanjem objekata na orto foto snimku, kada postoji usaglašenost sa planskim dokumentom. U slučaju primjene stava 2 i 3, potrebno je iz razloga pravičnosti i vlasniku susjedne parcele, ako isti zatraži, omogućiti izgradnju objekta na istoj udaljenosti od granice susjedne parcele (parcele sa bespravnim objektom), neovisno od građevinske linije određene planskim dokumentom. Primjedba 7: Član 11 – data definicija objekta osnovnog stanovanja, kao objekta neto građevinske površine do 200m², te ograničenja za vlasnika i člana domaćinstva – da nemaju u svojoj ili susvojini više od 25m² stambenog prostora, ne odgovara osnovnim potrebama i standardima modernog života. Posebno je problematično uslovljavanje vlasnika ili člana domaćinstva da nema u susvojini drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore, jer suvlasnički udio na stambenom objektu, neovisno o visini istog, često otežava i korišćenje i raspolaganje suvlasnika, te ne predstavlja onu vrijednost zbog koje bi vlasnik, te član njegovog domaćinstva, trebao biti uskraćen u povoljnostima kod legalizacije objekta osnovnog stanovanja. Osim navedenog, nejasno je zašto je za legalizaciju objekta osnovnog stanovanja potrebno da u njemu stanuju vlasnik i članovi njegovog domaćinstva i da imaju prebivalište u mjestu u kom se objekat nalazi, kada je nerijetko slučaj, da bespravni objekti, pa i objekti osnovnog stanovanja (a i sam Nacrt zakona o legalizaciji to predviđa, član 2 stav 2), iako upisani u katastar nepokretnosti, nijesu još uvijek uslovni za život. Primjedba 8: Član 12 – primjena ovog člana bi u slučaju Opštine Kotor isključila rad organa lokalne uprave u postupku legalizacije, što nikako nije dobro rješenje i usporilo bi i zakomplikovalo rad na postojećim i budućim predmetima. Primjedba 9: Član 13 stav 4 i stav 6: Stav 4 – konstatacija o postojanju ovjerene izjave vlasnika legalizovanog objekta da se odriče prava na pokretanje sudskog spora po bilo kom osnovu u vezi sa korišćenjem objekta je nedovoljno definisana, a postavlja se i pitanje pravne snage tako formulisane izjave. Stavom 6 predviđa se da, u slučaju da ne postoje smjernice u planskom dokumentu za usklađivanje spolnog izgleda bespravnog objekta, iste na zahtjev organa lokalne uprave dostavlja glavni državni arhitekta, međutim ne navodi se na osnovu čega ih isti daje, što nikako nije dobro rješenje. Primjedba 10: Član 14 – u stavu 3 potrebno je definisati pravilno i jasno "udaljenost od susjeda" u smislu udaljenosti bespravnog objekta od granice susjedne parcele. Primjedba 11: Član 15 – navedeno rješenje je u potpunosti neprihvatljivo i ne predviđa naknadno omogućavanje legalizacije objekata, kako onih koji se ne nalaze na orto foto snimku iz 2018.godine, tako i onih koji nijesu uklonjeni u važeći planski dokument, a isti bi se izradom nove planske dokumentacije mogli legalizovati (bez uslova da budu na trenutno raspoloživom orto foto snimku). Stavom 2 predviđa se pregled bespravnog objekta od strane nadležnog organa, te je nejasno da li je to obaveza i kada se isti ne nalazi na orto foto snimku, nadalje nije definisano koji organ taj pregled vrši, na koji način "vodi" službenu zabilješku, u koje svrhe, te koje struke su lica koja utvrđuju navedeno stavom 4 istog člana. "Nadležni organ" rješenje o odbijanju ne može dostaviti inspekcijom organu u roku od osam dana o dana donošenja, već tek po njegovoj pravosnažnosti, iako se i tada, a zbog odredbi	Primjedba 5 se ne prihvata. Privremeni objekti, odnosno lokacije izuzeti su od legalizacije jer su isti prethodno zloupotrijebili pravni odnos sa davaocima lokacije, dodatno lokacije na kojima se nalaze privremeni objekti svakako nijesu lokacije na kojima se može graditi, pa ni legalizovati. Objekti izgrađeni preko regulacione linije uvijek ometaju korišćenje javne površine jer ulaze u istu. Oni koji faktički nijesu na regulacionoj liniji moraju to i dokazati u odgovarajućem postupku. Primjedba 6 će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2. Primjedba 7 se ne prihvata. Pojam objekta osnovnog stanovanja je isti kao u važećem zakonu. Definisan je da bi se postupak olakšao onima koji su gradili dom, znači ovaj institut ima i komponentu socijalnog. Za vlasnike objekata osnovnog stanovanja propisane su i olakšice, plaćanje na rate na duži period, umanjenje iznosa naknade za urbanu sanaciju...Olakšice se ne mogu propisivati za one koji su gradili suprotno zakonu da bi sticali profit (davanje u zakup, poslovanje...) Bespravni objekat osnovnog stanovanja je izuzetak, Primjedba 8 je konstatacija. Primjedba 9 se prihvata. Primjedba 10 se prihvata. Dopuniti član 14 Primjedba 11 se ne prihvata. Obrazloženje kao za primjedbu pod rednim brojem 2. Primjedbe koje se odnose na preciziranje postupka pregleda objekta su prihvatljive. Nadalje, građenje bez građevinske dozvole je krivično djelo, a praksa je da se oduzimaju predmeti koji su stečeni izvršenjem krivičnog djela, odnosno u ovom slučaju rušenje bespravnih objekata ni po ovom osnovu nije suprotno zakonu
--	--	--	--

	Zakona o svojinsko-pravnim odnosima dovodi u pitanje uklanjanje bespravnog objekta. Primjedba 12: Član 16 – kao u ranijim prigovorima, uz napomenu da bi u slučaju potrebe trebala saglasnost vlasnika susjedne parcele u skladu sa članom 10 stav 4 Nacrta Zakona o legalizaciji. Primjedba 13: Član 17 – predviđeno rješenje stavom 1 navedenog člana, da dokaz o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa može biti izvod iz lista nepokretnosti i ovjerena saglasnost vlasnika zemljišta na kom je bespravni objekat sagrađen, nije u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima, te ne predstavlja dobro i pravilno rješenje. U stavu 3 treba da stoji "iz stava 2". Primjedba 14: Član 19 – ostavljeni rok za rekonstrukciju objekta je isuviše kratak, te bi se makar trebala ostaviti mogućnost njegovog produženja. Primjedba 15: Član 20 – u praksi se često dešava da je zemljište pod objektom upisano ili na investitora ili na ranijeg vlasnika zemljišta kao suinvestitora/ortaka, često je to pravno lice koje je likvidirano ili je u stečaju (ili nepravilno završenom stečaju), sa nerijetko upisanim zabilježbama potraživanja poreskih organa, iako se radi o zemljištu pod objektom ili za redovnu upotrebu objekta, što sve u praksi otežava iznalaženje rješenja za ispunjenje predviđenog uslova sadržanog u člana 16 stav 1 tačka 1 Nacrta. Navedeno ograničava vlasnike posebnih dijelova kod kojih postoji stvarna volja da izvrše legalizaciju, pa bi u tom pravcu trebalo naći način za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Primjedba 16: Član 21 – potrebno je omogućiti otkup zemljišta koje je zauzeto bespravnim objektom, ako izdvajanje te površine omogućava važeća planska dokumentacija, neovisno od toga što trenutno, do izrade novog planskog dokumenta, ne postoji puna usaglašenost sa osnovnim urbanističkim parametrima. Primjedba 17: Član 24 – kod obaveze vlasnicima bespravnih objekata da upis istih u katastru nepokretnosti izvrše u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona, postavlja se pitanje razloga postojanja ovog člana, odnosno predloženog zakonskog rješenja. Pogotovo je upitan postupak u kom "nadležni organ za imovinu" države, odnosno lokalne uprave, utvrđuje "odlukom" svojinu na bespravnom objektu. Primjedba 18: Član 25 – stav 5 navedenog člana nema osnova u ovom Zakonu, ni uopšte u pozitivnim propisima, te se iznos urbane sanacije ne može uvećavati smo iz razloga što se radi o bespravnoj gradnji na državnom, odnosno opštinskom vlasništvu. Primjedba 19: Član 30 – navedeno rješenje je u potpunosti neprihvatljivo i ne korespondira sa stvarnim stanjem u prostoru, niti rješava problem bespravnih objekata. Uklanjanje bespravnih objekata zbog navedenih razloga u stavu 2 nije ni zakonski moguće uslijed odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima. Stav 4 navedenog člana predviđa dostavljanje rješenja o uklanjanju bespravnog objekta Katastru i organu lokalne poreske administracije u roku od tri dana od dana donošenja, iako bi navedeno dostavljanje moralo biti tek po njegovoj pravosnažnosti. Primjedba 20: Član 31 - u ovom članu predviđa se dostavljanje rješenja o uklanjanju bespravnog objekta pravnom licu koje je izvršilo priključenje na struju, vodu i kanalizaciju, najkasnije u roku od tri dana od dana donošenja, te se čak i predviđa obaveza pravnom licu da isključenje sa mreže, odnosno infrastrukture izvrši	Primjedba 12 se prihvata. Tehnička greška. Primjedba 13 se ne prihvata. Nejasno. Tehnička primjedba se prihvata. Primjedba 14 je prihvatljiva. Primjedba 15 je prihvatljiva. Pažljivo pristupiti definisanju opisanih odnosa Primjedba 16 se djelimično prihvata. Princip je da se objekti površine do 500m2 mogu legalizovati iako nijesu izgrađeni u skladu sa parametrima planskog dokumenta dok se objekti površine preko 500m2 legalizuju u skladu sa parametrima planskog dokumenta. Primjedba 17 se ne prihvata. Smatramo da je rok optimalno postavljen. Objekti izgrađeni i privedeni namjeni a neupisani u katastar nepokretnosti problematični su sa aspekta naplate poreza i u tom smislu ravnopravnosti i jednakog postupanja prema građanima Crne Gore. Sa jedne strane imamo građane koji plaćaju porez na nepokretnosti i na taj način daju doprinos za izgradnju infrastrukture, i dr koju svi koristimo, a sa druge strane imamo građane koji koriste svoje objekte, (u ne malom broju slučajeva i ostvaruju prihode od tih nepokretnosti), znači nesmetano koriste infrastrukturu (puteve, vodovod, kanalizaciju, elektro mrežu, i dr) a ne plaćaju porez na nepokretnost niti bilo kakve naknade koje su dužni platiti. Primjedba 18 se ne prihvata. Građenje na državnom zemljištu, odnosno okupacija zemljišta ispod objekta i dodatno oko objekta (najčešće većih površina) je razlog za sankcionisanje bespravnih graditelja na predloženi način. Svrha kazne je i prevencija, jer ukoliko se nastavi trend zauzimanja zemljišta svi vrijedni prostori biće devastirani. Primjedba 19 se ne prihvata. Uklanjanje objekta i vraćanje prostora u prvobitno stanje je mjera koju inspekcija nalaže u slučajevima bespravne gradnje. Nadalje, građenje bez građevinske dozvole je krivično djelo, a praksa je da se oduzimaju predmeti koji su stečeni izvršenjem krivičnog djela, odnosno u ovom slučaju bespravnih objekat, te ni po ovom osnovu nije suprotno zakonu. Primjedba 20 je prihvatljiva. Preciznije će se formulisati način isključenja i rokovi.
--	--	---

		najkasnije u roku od 15 dana od dana prijema takvog rješenja, a što bi u potpunosti bilo nezakonito postupanje. Primjedba 21: Član 32 stav 3 -- navedeno rješenje ne sadrži ni razloge, ni uslove, ni način, odnosno postupak u kom bi se isto moglo primjeniti, a potpuno je nejasno kako bi se na navedeni način moglo nekome trajno riješiti stambeno pitanje. Primjedba 22: Član 33 -- još jedno u nizu nezakonitih rješenja, gdje se opet, a prije pravosnažnosti rješenja o uklanjanju, za isto predviđa dostavljanje Katastru radi, ne samo njegove zabilježbe, već i radi upisa, iako bez pravnog osnova, privremene mjere -- zabrane otuđenja objekta i zabrane obavljanja djelatnosti u objektu. Primjedba 23: Problem objekata rekonstruisanih bez građevinske dozvole Iako se problem objekata rekonstruisanih bez građevinske dozvole nije posebno uređio ni važećim zakonom, ovaj problem se, kod Nacrtom Zakona o legalizaciji predviđenih rješenja, nameće kao važno pitanje koje zahtjeva regulisanje. Naime, ostaje nedefinisan status ovih objekata i mogućnost primjene datih rješenja, posebno uklanjanja objekta, odnosno njegovih dijelova, što opet ne bi bilo moguće ni zbog odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima. Primjedba 24: Inspekcijски nadzor, ovlaštenja, upravne mjere i radnje -- predviđena ovlaštenja, upravne mjere i radnje nemaju uporište u zakonu iz naprijed navedenih razloga. Primjedba 25: Prelazne i završne odredbe -- greške Član 45 -- član 12 nema stav 3; član 25 stav 10, a ne 9; Član 46 -- član 32 stav 6, a ne 5. Primjedba 26: Član 49 -- nameće se problem rješavanja započetih postupaka, s obzirom da njihovo okončavanje u skladu sa ovim zakonom ne može biti povoljnije za stranku, kao i problem okončanja postupaka koji su u prekidu shodno sada važećem Zakonu.	Primjedba 21 se ne prihvata. Stav 3 člana 32 je pravni osnov za donošenje propisa jedinica lokalne samouprave kojim se definiše, način, postupak, i dr od značaja za obezbjeđivanje alternativnog smještaja. Primjedba 22 se djelimično prihvata. Primjedba 23 se djelimično prihvata. Pravilnikom o načinu ispitivanja, načinu izrade i sadržaju analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta površine do 500 m², predviđena je mogućnost ocjene ovalašće 3nog inženjera da je objekata stabilan uz radove rekonstrukcije (sa obrazloženje). Navedeno je definisano Nacrtom zakona jer su to realne situacije. Potrebno precizirati. Primjedba 24 je konstatacija sa kojom se ne slažemo. Primjedba 25 se prihvata. Tehničke greške. Primjedba 26 je konstatacija. Način završavanja započetih postupaka se mora definisati, i shodno ustavnom određenju primjednjuje se ono rješenje koje je u datom trenutku povoljnije za stranku.
41.	PROSPECT DOO Podgorica	Primjedba 1: Član 16 stav 1 tačka 6 riječi: „analizu privrednog društva ovlaštenog za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta“ mijenjaju se i glase: „analizu privrednog društva ovlaštenog za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku stabilnost bespravnog objekata i analizu privrednog društva ovlaštenog za geofizička istraživanja koje je ispitivalo seizmičku stabilnost bespravnog objekta.“ U tački 7 Zakona riječi: „revidovani izvještaj privrednog društva ovlaštenog za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta“ mijenjaju se i glase: „revidovani izvještaj privrednog društva ovlaštenog za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku stabilnost bespravnog objekata i analizu privrednog društva ovlaštenog za geofizička istraživanja koje je ispitivalo seizmičku stabilnost bespravnog objekta.“ Primjedba 2: Član 18 stav 1 mijenja se i glasi: „Ispitivanje i analizu bespravnog objekta vrši privredno društvo ovlašteno za izradu tehničke dokumentacije ili građenje objekata, u pogledu statičke stabilnosti bespravnog objekta, odnosno privredno društvo ovlašteno za vršenje geofizičkih istraživanja, u pogledu seizmičke stabilnosti bespravnog objekta.“ U članu 18 stav 3 riječi: „Privredno društvo“ mijenjaju se i glase: „privredna društva“. Stav 5 mijenja se i glasi: „Kontrola izvještaja iz stava 4 ovog člana vrši se u skladu sa zakonom kojim se propisuje izgradnje objekata, odnosno geofizička istraživanja.“	Primjedba 1 i 2 će se razmotriti. Na nivou struke neophodno je preispitati da li analiza geofizičkih istraživanja potrebna za sve objekte.
42.	Mario Erceg	Primjedba 1: Precizirati rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju i računati ga od datuma donošenja novog PUP-a u opštinama. Primjedba 2: U članu 10 stav 4 izmijeniti: Izuzetno od st. 1 i 2 ovog člana udaljenost objekta može biti manja, uz saglasnost vlasnika	Primjedba se ne prihvata. Članom 51 Nacrta zakona definisano je da se zakon primjenjuje na rok od 5 godina, te nema potrebe za ograničavanje roka za podnošenje zahtjeva. Primjedba 2 će se razmotriti.

		susjedne katastarske parcele, ili i bez saglasnosti vlasnika susjedne parcele, ukoliko ne utiče na njenu funkcionalnost (npr. namjena susjedne parcele je zelena površina).	
43.	Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore	Član 9 – predlažemo da se u ovaj član uvrste i objekti za koje je započet postupak legalizacije, a koji su nastali iz privremenih objekata. Takođe, predlažemo da se u zoniorskog dobra zabrani svaki vid legalizacije bilo koje vrste objekata.	Primjedba se ne prihvata. Privremeni objekti, odnosno lokacije izuzeti su od legalizacije jer su privremenog karaktera, i isti su prethodno zloupotrijebili pravni odnos sa davaocima lokacije; dodatno lokacije na kojima se nalaze privremeni objekti svakako nijesu lokacije na kojima se može graditi, pa ni legalizovati. U zoniorskog dobra i drugim zaštićenim prostorima mogu se legalizovati objekti koji su izgrađeni u skladu sa planskim dokumentom, a gradnja i sledstveno legalizacija se može zabraniti zakonom koji uređuje oblast planiranja, ili Zakonom o morskom dobru.
44.	Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije Opštine Bar	Primjedba 1: Član 10 dopuniti sa kategorizacijom bespravnih objekata osnovnog stanovanja u skladu sa kriterijumom površine istog. Stoga, objekte osnovnog stanovanja potrebno je definisati na sledeći način: „Bespravni objekti osnovnog stanovanja u površini do 200m² (I kategorija), bespravni objekti osnovnog stanovanja u površini od 201m² do 500m² (II kategorija) i bespravni objekti osnovnog stanovanja u površini od preko 501m² (III kategorija).“ Primjedba 2: Član 11 stav 1 alineju 1 dopuniti sa kategorijama osnovnog stanovanja u skladu sa predloženim dopunama člana 10. Primjedba 3: Član 13 stav 7 je potrebno korigovati na način što će se riječ „Katastru“ zamijeniti sa riječima „organu uprave nadležnog za poslove katastra nepokretnosti.“ Primjedba 4: U članu 14 stav 2 tačka 1 riječ „Katastra“ zamijeniti sa riječima „organa uprave nadležnog za vođenje katastra nepokretnosti.“ Primjedba 5: Član 16 stav 1 tačka 6 umjesto 200m² napisati 201m². Član 16 stav 1 tačka 7 umjesto 500m² napisati 501m².	Primjedba 1 se ne prihvata. Institut objekta osnovnog stanovanja formulisan je sa namjerom da se olakša proces građanima koji su gradili krov nad glavom. Objekta od 500m² može da ima 4-6 stambenih jedinica. Primjedba 2 se ne prihvata. Primjedba 3 se ne prihvata. U članu 3 definisano skraćenje – Katastar Primjedba 4 se ne prihvata. U članu 3 definisano skraćenje – Katastar Primjedba 5 se ne prihvata. Nije uobičajeno pravno tehnički, možda jeste matematički
45.	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar	Primjedba 1: U članu 2 Zakona pojam inženjerskih objekata neophodno je upodobliti sa definicijom inženjerskih objekata u članu 6 Zakona o izgradnji objekata. Dodatno, stava smo da pojam i podjelu na državne i lokalne objekte od opšteg interesa treba zadržati i u ovim zakonskim rješenjima. Primjedba 2: Razmotriti mogućnost uvećanja naknade za urbanu sanaciju za objekte koji su izgrađeni nakon orto foto snimka, te ostaviti mogućnost i njihove legalizacije uz plaćanje veće naknade (uvećanje 30 – 50%). Primjedba 3: U članu 9 stav 3 propisano je da se ne mogu legalizovati objekti koji su izgrađeni preko regulacione linije. Isto je primjenljivo samo za zone gdje su donešeni planovi detaljne razrade, međutim nejasno je kako će se ovaj uslov tretirati u zonama za koje će se prilikom legalizacije primjenjivati smernice PUP-a. Primjedba 4: Jasnije definisati odredbu člana 12 koji propisuje da se objekti u zaštićenim zonama mogu legalizovati ukoliko su izgrađeni u skladu sa smjernicama plana. Odredba je primjenljiva za zone za koje je donešen planski dokument detaljne razrade i to u rijetkim situacijama kada isti predviđa legalizaciju već izgrađenih objekata u zaštićenim zonama. Napominjemo da je većina planskih dokumenata starijeg datuma, te da stanje u planovima ne odgovara stanju na terenu i mišljenja smo da bi za ove slučajeve trebalo propisati dodatne uslove. Takođe, ove odredbe nisu primjenjive u situacijama kada se legalizacija vrši u odnosu na PUP. Primjedba 5: Član 11 stav 4 – brisati i propisati da ovaj nalaz pribavlja stranka u postupku.	Primjedba 1 se prihvata. Razmotriće se način formulacije navedenog. Primjedba 2 će se razmotriti. Primjedba 3 se ne prihvata. U zonama u kojima nema planova detaljne razrade legalizuje se u skladu sa smjernicama PUP-a, potrebno precizirati način postupanja. Primjedba 4 će se razmotriti. Definisati da li se u zaštićenim zonama objekti legalizuju samo na osnovu plana detaljne razrade. Primjedba se ne prihvata. Ovlašćeno službeno lice će odrediti vještaka sa liste vještaka -princip jednakosti. Navedeno proizilazi iz mišljenja Ministarstva pravde.

		Primjedba 6: Član 15 stav 2 brisati jer lokalne samouprave nemaju ni kadrovskih ni institucionalnih mogućnosti da vrše preglede objekata, odnosno kontrolu rada geodetskih kuća i Uprave za katastar. Primjedba 7: Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti objekata na primorju trebalo bi propisati kao obavazu za sve objekte. Primjedba 8: Mišljenja smo da naknadu za objekte izgrađene na državnom zemljištu ne treba uvećavati za 20% jer je vlasnik dužan da imovinske odnose riješi prije utvrđivanja naknade, odnosno u momentu određivanja visine naknade vlasnik objekta će biti i vlasnik zemljišta. Uslove za naknadu za urbanu sanaciju treba ostaviti kako su definisani i važećim zakonima, osim za grupu objekata koji se ne nalaze na orto foto snimku. Stav 10 člana 25 treba brisati jer se rokovi utvrđuju ugovorima. Primjedba 9: Program urbane sanacije i program komunalnog opremanja trebalo bi tretirati kao jedan program jer isto nije u praksi moguće jasno odvojiti. Primjedba 10: Član 26 – ostajemo pri ranije iskazanim mišljenjima da opštine nemaju zakonski prihvatljiv način da identifikuju vlasnika niti da utvrde bruto površinu objekata kako bi formirali listu. Ovaj posao je u isključivoj nadležnosti Uprave za katastar i državnu imovinu. Dodatno, godišnju naknadu bi trebalo da utvrđuje organ uprave nadležan za porez, na osnovu liste bespravnih objekata sa podacima koje je sačinio Katastar. Primjedba 11: Objekat osnovnog stanovanja može se isključiti sa mreže nakon obezbjeđivanja alternativnog smještaja. Primjedba 12: Mišljenja smo da se proces legalizacija ne može završiti u roku od 5 godina do stupanja na snagu zakona.	Primjedba 6 se ne prihvata. Kontrola je potrebna jer je dosadašnji tok postupka ukazao na mnogobrojne zloupotrebe, bilo i prikazu spratnosti, izgleda i dr. Formirati komisije, koje će vršiti pregled, definisati pravila na osnovu navedenog člana. Primjedba 7 se ne prihvata. Provjera se radi na isti način za sve objekte u svim opštinama.- princip jednakosti pred zakonom. Primjedba 8 se prihvata. Primjedba 9 se prihvata Primjedba 10 se ne prihvata. Svaki objekat je priključen na elektro ili vodovodnu mrežu, a na primorju se nerijetko bavi i turističkom djelatnošću. U većini opština naplatu naknade sprovodi sekretarijat nadležan za naplatu poreze. Primjedba 11 je prihvatljiva. Primjedba 12 se ne prihvata. Ako se odredbe zakona budu sprovođile te počne naplaćivati naknada za korišćenje prostora, kao vrsta pritiska na bespravne graditelje, legalizacija se može sprovesti u definisanom roku.
46.	Admiral Holding DOO Podgorica	Primjedba 1: Izmijeniti član 3 stav 1 na način da glasi: „Orto foto snimak je aerofotogrametrijski/avionski snimak teritorije Crne Gore snimljen do kraja oktobra 2023. godine.“ Alternativno: „Orto foto snimak je aerofotogrametrijski/avionski snimak teritorije Crne Gore snimljen do dana stupanja na snagu ovog zakona.“ Primjedba 2: U članu 13 brisati stav 4 – nije u skladu sa članom 32 Ustava Crne Gore i člana 6 Evropske konvencije o ljudskim pravima i slobodama.	Primjedba 1 se ne prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2. Primjedba 2 se prihvata.
47.	General Invest DOO Podgorica	Iste primjedbe kao u tački 46.	Isto kao kod primjedbe pod rednim brojem 46.
48.	Opština Rožaje, Služba Predsjednika i Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine	Primjedba 1: Član 3 – uraditi novi orto foto snimak jer je izgrađen veliki broj objekata čijom bi legalizacijom jedinice lokalne samouprave ostvarile značajne prihode i da se jedinicama lokalne samouprave što hitnije omogući uvid u isti. Primjedba 2: Član 7 – legalizovati sve objekte bez obzira na orto foto snimak, koji ne ugrožavaju infrastrukturu. Primjedba 3: Član 8 – produžiti rok na dvije godine zbog duge procedure upisa objekta u katastar. Primjedba 4: Član 10 stav 3 – da li se objekti do 500m2 mogu legalizovati iako nisu izgrađeni u skladu sa planskim dokumentom? Primjedba 5: Član 11 stav 4 – vlasnik bespravnog objekta da angažuje sudskog vještaka (korigovati stav 4, u slučaju stav 4 treba da stoji stav 3). Primjedba 6: Član 13 stav 5 brisati.	Primjedba 1 se ne prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2. Primjedba 2 se ne prihvata. Suprotno principima zaštite prostora i zaštite javnog interesa. Primjedba 3 se ne prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 1. Primjedba 4 je pitanje. Da, mogu, shodno predloženim odredbama Nacrta zakona. Primjedba 5 se ne prihvata. Ovlašćeno službeno lice će odrediti vještaka sa liste vještaka -princip jednakosti. Navedeno proizilazi iz mišljenja Ministarstva pravde. Primjedba 6 se ne prihvata.

		<u>Primjedba 7:</u> Član 15 izmijeniti – obzirom da je izgrađen veliki broj objekata od septembra 2018. godine do danas i da je to ogroman trošak kako za vlasnika tako i za državu, treba naći neko prelazno rješenje. <u>Primjedba 8:</u> Član 16 stav 1 tačka 6 brisati. Član 16 stav 3 površina drugog stambenog objekta je 20 ili 25m²? <u>Primjedba 9:</u> Član 18 stav 2 pojasniti – kako rekonstruisati ako je bespravn? <u>Primjedba 10:</u> Član 19 stav 4 – Zakonom o izgradnji objekata nije propisana naknada, već Zakonom o planiranju prostora. <u>Primjedba 11:</u> Član 23 brisati. <u>Primjedba 12:</u> Član 25 stav 5 brisati (država neće da preda zemljište, stav 6, visinu naknade za objekte osnovnog stanovanja umanjiti bar do 40% (umanjenje naknade za urbanu sanaciju zadržati iz prethodnog zakona). <u>Primjedba 13:</u> Član 28 stav 1 alineja 3 brisati. <u>Primjedba 14:</u> Član 34 – zašto voditi evidenciju o vlasniku bespravnog objekta, broju članova porodičnog domaćinstva? <u>Primjedba 15:</u> Član 45-član 12 nema stav 3 i ne govori o propisima, Član 25 ne 9 nego stav 10. <u>Primjedba 16:</u> Član 49 stav 1 – da li se odnosi i na naknadu za urbanu sanaciju – započeti postupci, koji su i da se objasne?	Potrebno razmotriti ulogu službe glavnog gradskog arhitekta. <u>Primjedba 7 se ne prihvata.</u> Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2. <u>Primjedba 8 se ne prihvata.</u> Analiza statičke i seizmičke stabilnosti objekata od 200-500m² cijenimo potrebnom zbog površine objekta i bezbjednosti i sigurnosti ljudi koju njoj žive ili borave. <u>Primjedba 10 se prihvata.</u> <u>Primjedba 11 se ne prihvata.</u> Potrebno preispitati ulogu GGA u procesu legalizacije. <u>Primjedba 12 se prihvata u dijelu brisanja stava 5 člana 25.</u> <u>Primjedba 13 se ne prihvata.</u> Neophodno je kreirati mjere koje će stimulirati vlasnike bespravnih objekata da legalizuju objekte i plate propisane naknade, prvenstveno radi principa jednakosti sa legalnim graditeljima. <u>Primjedba 14 se ne prihvata.</u> Evidencija je potrebna radi praćenja procesa i ostvarivanja prava i obaveza vlasnika i članova porodičnog domaćinstva. <u>Primjedba 15 se prihvata.</u> Tehnička greška <u>Primjedba 16 je pitanje.</u> Norma propisuje primjenu propisa koji je povoljniji za stranku
49.	Goran Pajković AD Centroagent	<u>Primjedba 1:</u> Član 2 stav 3 - definisati šta je dokaz za te objekte da su regularni, da li to LN na kojem nema tereta? <u>Primjedba 2:</u> Član 8 – suviše restriktivno jer ima objekata koji su tako izgrađeni i prije 50 godina, a sada ga ne mogu legalizovati zbog previše potvrda (regulaciona linija, usaglašenost sa planskom dokumentacijom, potvrda susjeda za udaljenost od granice parcele itd.), gdje su ljudi uložili ozbiljna sredstva i isti su uglavnom doveli svu infrastrukturu. Hoćemo li sve te objekte rušiti po donošenju inspekciskog rješenja. <u>Primjedba 3:</u> Član 9 Ne mogu se legalizovati objekti preko regulacione linije? <u>Primjedba 4:</u> Član 13 – odricanje pokretanja sudskog spora po bilo kom osnovu. Zašto, mora se podnosiocima zahtjeva za legalizaciju omogućiti eventualno sudsko odlučivanje. <u>Primjedba 5:</u> Član 15 stav 6 – ako bilo što fali, pa je stranka dobila rešenje o odbijanju, nadležni organ je dužan da u roku od 8 dana dostavi to rešenje inspekciji, koja je u obavezi da donese rešenje o uklanjanju objekta, pa kako nemamo, odnosno ako smo se odrekli pokretanja bilo kog sudskog odlučivanja, vlasniku tog objekta je stavljenja doživotna omča oko vrata, jer nikada neće znati svoj status. Teoretski, taj objekat se može porušiti bilo kada, čak i ako nikome ne smeta. <u>Primjedba 6:</u> Član 16 – previše dokumentacije <u>Primjedba 7:</u> Član 17 – ko vrši procjenu zemljišta Sudski vještaci ili komisija za eksproprijaciju, velika je razlika u cijeni pa lokalna uprava uzima vještake kako im kada odgovara.	<u>Primjedba 1 će se razmotriti.</u> <u>Primjedba 2 je konstatacija.</u> Starost objekta nije kriterijum za legalizaciju. <u>Primjedba 3 je pitanje.</u> Ne mogu se legalizovati objekti koji su izgrađeni preko regulacione linije. <u>Primjedba 4 se prihvata.</u> <u>Primjedba 5 je nerazumljiva i odnosi se na konkretn slučaj što nije predmet ovog izvještaja.</u> <u>Primjedba 6 je konstatacija sa kojom se ne slažemo.</u> Primjedba 7 je pitanje i nije predmet ovog zakona već Zakona o državnoj imovini, shodno kojem za državnu imovinu procjenu vrši organ uprave nadležan za poslove katastra, imovinu opštine procjenjuje ovlašćeni nadležni organ opštine određen statutom, a vrijednost imovine javnih službi ovlašćeni organ koji ta služba odredi, uz saglasnost osnivača. Vlada, opština i javna

		Primjedba 8: Član 28 – visoka cijena naknade s obzirom da će puno objekata ostati nelegalizovano zbog previše potvrda i dokumentacije.	služba mogu odrediti i drugi ovlašćeni organ ili instituciju za procjenu vrijednosti nepokretnih stvari Crne Gore. Primjedba 8 je konstatacija.
50.	CEDIS	Nakon čl. 34, dodati novi član (uslovno čl. 35) pod nazivom: <i>Energetska infrastruktura od javnog interesa</i>, sljedeće sadržine: „Energetska infrastruktura izgrađena i stavljena u funkciju prije stupanja na snagu ovog zakona, a koja je izgrađena u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donijetog do stupanja na snagu ovog zakona i koja se nalazi na orto - foto snimku, smatra se izgrađenom u skladu sa zakonom i ne podliježe obavezi legalizacije. (Alternativni predlog stava 1: Energetska infrastruktura izgrađena i stavljena u funkciju prije stupanja na snagu ovog zakona, smatra se izgrađenom u skladu sa zakonom i ne podliježe obavezi legalizacije.) Energetski subjekti koji upravljaju energetskom infrastrukturom iz stava 1 ne podliježu odredbama ovog zakona koje se odnose na adaptaciju i rekonstrukciju objekata. Adaptacija i rekonstrukcija energetske infrastrukture iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu odgovarajućeg elaborata, koji se dostavlja nadležnom inspekcijom organu. Odredbe st. 1 i 2 odnose se i na telekomunikacionu opremu koja je postavljena na energetskoj infrastrukturi iz ovog člana. Na zahtjev energetskog subjekta koji upravlja energetskom infrastrukturom iz st. 1 ovog člana, organ nadležan za vođenje katastra nepokretnosti dužan je da izvrši odgovarajući upis energetskog objekta, ukoliko je dostavljen elaborat premjera energetskog objekta, izrađen od strane licencirane geodetske organizacije.“	Primjedba se djelimično prihvata. Razmotriti način rješavanja pitanja legalnosti energetske infrastrukture. Dio objekta svakako podliježe legalizaciji.
51.	Zaštita prostora Crne Gore DOO	Generalne primjedbe: U Nacrtu zakona o legalizaciji objekata i Nacrtu zakona o izgradnji objekata, nije definisan subjekt koji vrši uklanjanje odnosno rušenje objekata kada se za to steknu zakonski uslovi. Primjedba 1: Predlažemo da se član 30 dopuni na način da se poslije stava 2 doda novi stav 3 koji glasi: „Izvršenje rješenja o uklanjanju objekta sprovodi privredno društvo koje osniva Vlada Crne Gore“. Primjedba 2: Član 31 – predlažemo da se, zbog efikasnosti vršenja poslova uklanjanja objekata, zadrži sadašnje rješenje da i dalje poslove u vezi sa isključenjem sa infrastrukture obavlja urbanističko-građevinski inspektor, koji inače donosi rješenje o uklanjanju objekata, a ne da se uvodi novi subjekt za vršenje ovih poslova. Primjedba 3: Smatramo da je potrebno da se iz istih razloga kao u članu 30, izvrši dopuna člana 136 Nacrta zakona o izgradnji objekata novim stavom 4 koji glasi: „Izvršenje rješenja o rušenju odnosno uklanjanju objekata iz stava 1 ovog člana sprovodi privredno društvo koje osniva Vlada Crne Gore“. Primjedba 4: Ukazujemo na tehničku grešku u članu 136 stav 1 Nacrta zakona o izgradnji objekata, zato što se rješenje o rušenju odnosno uklanjanju objekata odnosi na čl. 134 i 135 ovog zakona, a ne na član 118 koji definiše upis u registar.	Primjedbe će se razmotriti. Kako je Vlada Crne Gore osnovala privredno društvo čiji je zadatak sprovođenje rješenja o uklanjanju objekata, to je logično da će se ovi poslovi povjeravati ovom društvu, bilo od inspekcije za zaštitu prostora, bilo od strane drugih inspekcija.
52.		Primjedba 1: Član 10 – da li se mogu legalizovati svi bespravni objekti neto površine do 500m2 (stambeni, stambeno-poslovni, poslovni) ako nijesu izgrađeni u skladu sa važećim planskim dokumentom pod uslovom da su izgrađeni na udaljenosti od najmanje 2m od susjedne kat. parcele?	Primjedba 1 je pitanje. Da, ako se nalaze na orto foto snimku i ako nijesu u zaštićenom području. Ne cijene se planski parametri a objekti koji nijesu u zahvatu detaljne razrade mogu se legalizovati u skladu sa snjemicama planskog dokumenta.

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje	Da li se u ovom slučaju cijene urbanistički parametri plana u postupku legalizacije? Da li se mogu legalizovati objekti koji nijesu u zahvatu detaljne razrade? Primjedba 2: Član 11 – potrebno je usaglasiti definiciju bespravnog objekta osnovnog stanovanja u sva tri nacrtu zakona. Da li vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva nemaju u susvojini više od 25m2 neto površine drugog stambenog objekta na teritoriji CG ili 20m2 kako je navedeno u članu 16 zakona? Primjedba 3: Član 15 – da li nadležni organ mora imati zaposlenog službenika/te geodetske struke za pregled na licu mjesta i provjeru podataka iz elaborata i stanja na terenu? Konkretno, ovaj organ nema zaposlenog geodetu ni na nivou Prijestonice. Ako ne, na koji način vršiti provjeru elaborata za koje geodetske kuće garantuju svojom licencom i ovjerom? Primjedba 4: Član 16 Stav 1 tačka 5 – pojasniti razlog uvođenja ovjerene izjave vlasnika objekta da se odriče prava na pokretanje sudskog spora po bilo kom osnovu u vezi sa korišćenjem objekta, kao i značenje i definiciju izjave. Stav 3 – da li za sve bespravne objekte (objekat osnovnog stanovanja, pomoćni objekat i stambeni objekat do 200m2) vlasnik bilo kojeg navedenog bespravnog objekta dostavlja i dokaze iz ovog stava ili se dostavljaju samo u slučaju dokazivanja da je bespravni objekat objekat osnovnog stanovanja, kao što je propisano važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata? U vezi sa navedenim, vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja ima jedinu prednost u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, koji postupak se pokreće posebnim zahtjevom, ako uzmemo u obzir da se analiza statičke i seizmičke stabilnosti ne radi za objekte do 200m2. Mišljenja smo da se dokazivanje objekta osnovnog stanovanja treba uvrstiti u postupku unedijavanja odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, za koji će imati pravo umanjenja do 20%. Primjedba 5: Član 18 stav 5 – nedovršena rečenica. Primjedba 6: Član 19 – procedura je komplikovana i iziskuje dodatne troškove i odugovlačenje postupka legalizacije za vlasnika bespravnog objekta. Primjedba 7: Član 20 stav 3 – da li je u pitanju pojedinačna ovjerena saglasnost svakog etažnog vlasnika ili drugi dokaz (odluka, ugovor, saglasnost) između skupštine etažnih vlasnika i vlasnika bespravnog objekta? Što ako nema formirane skupštine etažnih vlasnika? Primjedba 8: Član 21 – pojasniti stav 3 i 4 – koji su to minimalni uslovi za objekte prema namjeni u zonama bez planskog dokumenta i prema čemu se određuju? Primjedba 9: Član 23 – da li organ nadležan za legalizaciju bespravnih objekata traži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta od glavnog državnog arhitekta, ukoliko ih ne sadrži planski dokument? Primjedba 10: Član 24 – kako se tretiraju posebne stambene jedinice dograđene ili nadograđene u kolektivnim stambenim zgradama na zemljištu u svojini države-raspolaganje jedinica lokalne samouprave? Kako riješiti imovinsko pravne odnose na jednoj UP gdje postoji više objekata različitih vlasnika? Da li će se moći legalizovati bespravni objekti izgrađeni na zemljištu u svojini države-raspolaganje jedinica lokalne samouprave ako se ne može izvršiti parcelacija po planskom dokumentu? Primjedba 11: Član 25	Primjedba 2 se prihvata. Primjedba 3 je pitanje. Ne mora se imati zaposleni geodetske struke; nadležnost komisije je da provjerava stanje objekta kako je definisano (površina, veličina, spratnost, stepen završenosti i namjena) koje činjenice ne zahtijevaju posebne vještine niti opremu, te da ako utvrdi da se stanje u bitnom razlikuje (npr. razlika u spratnosti) od stanja u elaboratu i katastru, inicira nadzor inadležnog inspektora. Primjedba 4 je pitanje. Razlog uvođenja izjave je mogućnost pokretanja sudskog spora od strane vlasnika legalizovanog objekta koji je npr. izgrađen u blizini pružnog ili putnog pojasa da tuži državu ili opštinu jer mu isti smeta pri uživanju imovine, odnosno da traži izmještanje javnog objekta, a sam je izgradio suprotno zakonu na prostoru gdje nije bila dozvoljena gradnja. Samo za objekte osnovnog stanovanja Primjedba 5 se prihvata. Primjedba 6 se ne prihvata. Procedura se zasniva na prethodnoj utvrđenoj činjenici da objekta nije stabilan, ali da može biti uz radove rekonstrukcije. Primjedba 7 je pitanje. Potrebna je odgovarajuća i u skladu sa Zakonom donijeta odluka skupštine, ili pojedinačna saglasnost svih etažnih vlasnika. Primjedba 8 se prihvata. Neophodno precizirati odredbu stava 3. Primjedba 9 je pitanje Da, isto je definisano važećim zakonom. Primjedba 10 su konkretne pravne situacije i isto nije predmet ovog izvještaja.
---	---	---

	Stav 2 – koji se objekti smatraju objektima od opšteg interesa u državnoj svojini; imajući u vidu da su članom 5 nacrtu Zakona o izgradnji objekata definisani samo objekti od opšteg interesa? Stav 5 – zašto se uvećava visina naknade za urbanu sanaciju za 20% za objekte izgrađene na zemljištu u svojini države odnosno zemljištu na kome svojinska ovlaštenja vrši jedinica lokalne samouprave ako je vlasnik bespravnog objekta u obavezi da otkupi zemljište? Stav 6 – da li jedinica lokalne samouprave odlukom koju će donijeti nakon stupanja na snagu ovog zakona može da propiše umanjenje iznosa naknade za urbanu sanaciju i po drugim osnovima kao što je to do sad bilo propisano? U dosadašnjoj praksi pokazalo se da umanjenje naknade za urbanu sanaciju po osnovima koji su bili propisani važećom odlukom, povoljno utiče na zainteresovanost stranaka za legalizaciju bespravnih objekata. Stav 11 – do kojeg nivoa treba obezbijediti komunalnu infrastrukturu u slučaju izmirenja cjelokupnog iznosa naknade za urbanu sanaciju iz razloga što je obaveza obezbjeđivanja komunalne infrastrukture mnogo veća nego iznos pojedinačne naknade za urbanu sanaciju vlasnika bespravnog objekta? Primjedba 12: Član 28 Stav 4 i 5 – lista bespravnih objekata u ovom sekretarijatu se trenutno izrađuje na osnovu raspoloživih katastarskih podataka, obzirom na nedostupnost orto foto snimka. Kako prikupiti sve podatke propisane navedenim članom, a da lista bude vjerodostojna? Da li postoji utvrđena procedura ili uputstvo za izradu liste? Ukoliko ne postoji, smatramo da bi uvođenje jedinstvene procedure ili uputstva olakšalo opštinama izradu i konačno utvrđivanje navedene liste. Takođe, smatramo da je rok od godinu dana od dana stupanja na snagu zakona kratak rok za utvrđivanje i sistematizovanje liste bespravnih objekata jer ne postoji adekvatan mehanizam da lista bude 100% tačna i ako uzmemo u obzir rok od 6 mjeseci za pokretanje postupka upisa objekata u katastar nepokretnosti. Primjedba 13: Član 34 – smatramo da je suvišno prilikom vođenja evidencije prikupljati podatke o broju članova porodičnog domaćinstva, uvjerenju o prebivalištu i jedinstvenom matičnom broju podnosioca zahtjeva, odnosno investitora zgrade, kao i upisu u CRPS za pravna lica. Primjedba 14: Član 45, 46, 47 – uočene tehničke greške. Primjedba 15: Nacrt zakona treba da sadrži i preporuku (obavezu) sprovođenja procjene uticaja na životnu za legalizaciju objekata iz člana 12 nacrtu zakona, jer se u nekim obavljaju djelatnosti za koje se sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu i pripadaju Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.	Primjedba 11 se djelimično prihvata. Objekti od opšteg interesa u državnoj svojini definisani su Zakonom o državnoj imovini. Stav 5 će se brisati. Stavom 6 propisani su osnovi za umanjenje naknade za urbanu sanaciju i ne mogu se i podzakonskim aktom propisati drugi osnovi. Infrastrukturu je neophodno obezbijediti u cjelosti a rokove definisati ugovorom odnosno rješenjem. Primjedba 12 će se razmotriti u dijelu preciziranja odredbi koje definišu registar. Naravno, uputstvo se može izraditi i dostaviti svim jedinicama lokalne samouprave. Primjedba 13 će se razmotriti. Primjedba se prihvata. Primjedba se prihvata.
53.	Primjedba 1: Nedovoljna kadrovska opremljenost. Važeći Zakon o planiranju prostora i izgradnji ukinuo je izdavanje građevinskih i upotrebnih dozvola, što je izazvalo eskalacijom bespravne gradnje. Najveća nadležnost novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata je data inspekciji zaštite prostora, čiji je kadrovski kapacitet upitan, te se može opravdano očekivati neučinkovit rezultat rada. Prepostavljeni broj bespravnih objekata na terenu iznosi cca 100 000. Primjedba 2: Neusaglašenost predloženog zakona sa drugim zakonima i podzakonskim aktima. Uočena je neusaglašenost predloženog zakona sa drugim zakonima i podzakonskim aktima, te ih je potrebno uskladiti. Primjedba 3: Uz Nacrt je potrebno konceptualno priložiti niz podzakonskih akata. Primjedba 4: Korigovati član "Značenje izraza". U Nacrtu zakona o legalizaciji bespravnih objekata navedeni su termini koji ne postoje u Nacrtu Zakona o izgradnji objekata i Nacrtu Zakona o planiranju prostora, te je član "Značenje izraza" potrebno dopuniti definisanjem istih. (npr. lista bespravnih objekata). Primjedba 5: Sugerisemo da se u članu 2 stav 1 ili stav 4 Nacrta zakona dodaju i lokalni infrastrukturni objekti, tipa pumpne stanice, crpne stanice, rezervoari, kao i objekti i mreža atmosferske	Primjedba 1 je mišljenje. Primjedba 2 je neprecizna. Podzakonska akta su već donešena, i ako bude potrebe uskladiće se sa odredbama novog zakona. Primjedba 4 se ne prihvata. Pojmovnik nije obavezan kada su pojmovi definisani članovima. Primjedba 5 će se razmotriti.

Opština Budva,
Služba glavnog
gradskog arhitekta i
Sekretarijat za
urbanizam i održivi
razvoj

kanalizacije, a iz razloga što su ove vrste objekata ponekad građene bez izdate građevinske dozvole jer su se lokacije nalazile van zahvata planova detaljne razrade ili planskim dokumentom nisu bili predviđeni, a na terenu je postojala realna potreba za poboljšanjem uslova vodosnabdijevanja ili neke druge javne usluge.

Primjedba 6: Redefinisati inženjerske objekte u članu 2. Definisanje inženjerskih objekata treba da bude usklađeno sa Nacrtom Zakona o izgradnji objekata, jer je tako naznačeno u članu 5 Nacrta Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Primjedba 7: Predvidjeti drugu mogućnost pristupa orto foto snimku. Zbog čestih tehničkih problema u pristupu sadašnjem orto foto snimku potrebno je predvidjeti drugi način pristupa istom.

Primjedba 8: Definirati šta je javni interes. U članu 4 navedeno je da je legalizacija objekata u javnom interesu. Potrebno je objasniti konkretnije javni interes u smislu ovog zakona.

Primjedba 9: U članu 8 stav 2 treba izbrisati, jer smo mišljenja da je potrebno da svi objekti izgrađeni na terenu budu upisani u katastarski operat, kako bi bili evidentirano njihovo postojanje i na osnovu te činjenice vlasnici tih objekata postali obveznici plaćanja naknade za bespravno građenje.

Primjedba 10: Članom 8 stav 3 propisano je da će nadležni inspekcijски organ donijeti rješenje o uklanjanju za objekte za koje nije pokrenut postupak upisa u katastar nepokretnosti u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, ali ostaje nejasno na osnovu kojih će činjenica nadležni inspekcijски organ donijeti rješenje o uklanjanju postojećeg bespravnog objekta.

Primjedba 11: Dopuna člana 8 "Upis u katastar nepokretnosti". Definirati slučaj neuspjelog pokušaja obavještenja i njegov odnos prema rješenju o uklanjanju objekta.

Primjedba 12: Članom 9 stav 1 alineja 1 definisano je da se ne mogu legalizovati privremeni objekti, što smatramo sasvim ispravnim, ali cijenimo da u stavu 2 treba dati smjernice na osnovu čega se provjerava da li je određeni objekat privremeni ili je objekat izgrađen od materijala kojim se ne obezbjeđuje dugotrajnost i sigurnost konšerija (alineja 2 istog stava člana 9). Kao predlog navodimo na pr. "Ukoliko nadležni organ koji vodi postupak legalizacije objekta na osnovu dostavljenih fotografija postojećeg objekta u skladu sa članom 14 stav 3 ovog zakona, procjeni da je postojeći objekat privremenog ili montažnog karaktera može tražiti pisano izjašnjenje o vrsti materijala od kojeg je izgrađen objekat od geodetske organizacije koja je izradila Elaborat, kao i da li je ista u skladu sa članom 2 stav 2 ovog zakona."

Primjedba 13: Produženje roka navedenog u okviru člana 8 "Upis u katastar nepokretnosti. Zbog otežanih uslova u kojima radi katastar potrebno je produžiti rok za upis objekta.

Primjedba 14: Dopuniti član 10 sa određivanjem lica/organa koje provjerava posebne uslove za legalizaciju. Nije jasno definisano ko provjerava da je objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Primjedba 15: Član 10 stav 1 i 5 – nakon velikog broja vođenih postupaka legalizacije mišljenja smo da treba dozvoliti određena manja odstupanja u slučajevima gdje je objekat izgrađen na katastarskoj parceli vlasnika i unutar urbanističke parcele, a ima određena odstupanja u pogledu zadatih indeksa, jer postoje objekti za koje je doneseno rješenje o prekidanju postupka zbog prekoračenja površine osnove za 20 m², a Plan dozvoljava dogradnju postojećeg objekta za još 2 etaže i ima neiskorišćenu planiranu bruto površinu objekta. Ovim novim zakonskim rješenjem ukinute su smjernice iz tekstualnog dijela Plana, a određeni DUP-ovi su propisivali smjernice pod kojima se postojeći objekti zadržavaju. Ova

Primjedba 6 se prihvata.

Primjedba 7 nije predmet zakona. Sprovode se aktivnosti na obezbjeđivanju pristupa orto foto snimku, problemi su tehničke prirode.

Primjedba 8 se ne prihvata.

Javni interes je utvrđuje kroz postupak donošenja ovog zakona. Javni interes predstavlja korist/dobrobit koji ostvaruju ili svi građani, ili velika većina građana ili jedan veliki deo građana kao određena manjinska grupa u zajednici (lokalnoj, regionalnoj, državnoj/nacionalnoj) a kroz odluke i aktivnosti tačno određenih organa vlasti ili organizacija ovlašćenih za vršenje javnih ovlašćenja.

Primjedba 9 će se razmotriti.

Primjedba 10 je pitanje. Rješenje se donosi na osnov zakona i činjenice da je objekat izgrađen suprotno zakona i da za isti nije pokrenut postupak legalizacije.

Primjedba 11 je pitanje.

Primjedba 12 se ne prihvata. Privremeni objekti su bili dio Programa privremenih objekata ili plana privremenih objekata. Vlasnici objekata imaju ugovore sa opštinom ili drugim nadležnim organom, kojim se obavezuju da će nakon isteka određenog perioda ukloniti objekat i vratiti prostor u predašnje stanje. Privremeni objekti se ne definišu planom niti se mogu upisati u katastar nepokretnosti.

Primjedba 13 se ne prihvata. Obrazloženje ko kod primjedbe pod rednim brojem 3.

Primjedba 14 je pitanje. Nadležnost je propisana članom 13 Nacrta Zakona.

Primjedba 15 se prihvata.

	primjedba se odnosi na objekte koji su u vrijeme izrade plana bili prepoznati kao postojeći objekti, a ne na objekte koji su bili novoplanirani a građeni su bespravno. Primjedba 16: Definirati tretman bespravnih objekata na urbanističkim parcelama na kojima postoji neusaglašenost između planova višeg i nižeg reda. Zbog postojanja neusaglašenosti urbanističkih parametara u planovima višeg reda i važećim planovima nižeg reda, potrebno je striktno definisati primat važeće planske dokumentacije. Primjedba 18: Dopuniti član 10 sa tretmanom objekata neto površine preko 500 m². Član 10 je definisao tretman objekata do 500 m² stav 3. Potrebno je definisati odnos prema susjedu za objekta površine veće od 500 m². Primjedba 19: U članu 13 stav 6 nakon riječi "od glavnog državnog arhitekta" dodati riječi ", odnosno od glavnog gradskog arhitekta za objekte neto površine do 500 m²". Primjedba 20: U članu 15 u stavovima 2, 3, 4 i 5 riječi "nadležni organ" zamijeniti riječima "organ uprave" jer smo mišljenja da za objekte neto površine do 500 m² ne postoji potreba za utvrđivanjem činjenica na licu mjesta, već se u vezi sa istima može postupati na osnovu dostavljene dokumentacije (poređenjem podataka iz dostavljenih elaborata premjera objekta, fotografija objekta i uvida u Geoportal). Uskladiti navedene površine stambenog prostora u susvojini članova domaćinstva, koje se pominju u članu 11 stav 1 alineja 3 (25 m²) i članu 16 stav 3 alineja 3 (20 m²). Primjedba 21: Dopuniti član 19 u dijelu radnji koje slijede nakon odbijanja zahtjeva za legalizaciju navedenog u stavu 2. U stavu 2 člana 19 je navedeno da ukoliko se ne izvrše radovi rekonstrukcije u roku iz stava 1 člana 19, zahtjev za legalizaciju se odbija. Nije objašnjen dalji tretman bespravnog objekta. Primjedba 22: Poglavlje III (član 13-24) Dopuniti zakon u smislu tretmana više objekata na jednoj urbanističkoj parceli. U skladu sa važećim planskim dokumentima čest je slučaj postojanja više objekata sa više zasebnih dijelova na jednoj urbanističkoj parceli. Potrebno je posebno definisati tretman ovih zasebnih dijelova objekata. Primjedba 23: Korekcija člana 21 stav 3. Član 21 stav 3 treba da glasi "u skladu sa planom parcelacije važećeg planskog dokumenta ili plana višeg reda". Primjedba 24: Obrisati član 21 stav 4. Nije jasan razlog za drugačiji tretman površine zemljišta kod bespravnih objekata neto površine preko 500 m² u odnosu na objekte iz stava 3 člana 21. Potrebno je da površina zemljišta kod svih objekata bez obzira na neto površinu bude u skladu sa planskom dokumentacijom. Primjedba 25: Dopuniti član 21 sa rješavanjem problema nepostizanja neposredne pogodbe. Zbog zloupotrebe položaja i ucjenjivačkog kapaciteta vlasnika dijela UP koji je već izgrađen, potrebno je definisati dalji postupak uslijed nepostizanja neposredne pogodbe. Primjedba 26: U članu 22 produžiti rok za upis rješenja o legalizaciji. Zbog otežanih uslova u kojima radi katastar potrebno je produžiti rok za upis objekta, naročito uzimajući u obzir činjenicu da se u katastru prvo ovjerava Elaborat etažne razrade objekta, a nakon toga vrši upis objekta u list nepokretnosti. Primjedba 27: U članu 23 stav 5 produžiti rok za upis svojine na objektu i brisanje zabilježbe u dijelu "G" lista nepokretnosti. Zbog otežanih uslova u kojima radi katastar potrebno je produžiti rok za upis objekta. Primjedba 28: Član 28 stav 4 - neće biti moguće sistematizovati na nijedan način podatke o svim bespravnim objektima ili bespravnim dogradnjama i nadogradnjama postojećih objekata u vremenu od kada je stupio na snagu Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata pa do stupanja na snagu ovog Zakona, a iz razloga što je bio ukinut institut građevinske dozvole i sve podatke o izgradnji objekata od 15.10.2017. godine posjeduje isključivo Vaše ministarstvo, odnosno urbanističko-građevinska inspekcija u čijoj su	Primjedba 16 će se razmotriti. Primjedba 18 se ne prihvata. Objekti površine preko 500m² legalizuju se u skladu sa parametrima planskog dokumenta, a shodno stavu 1 ovog člana. Primjedba 19 se prihvata. Primjedba 20 se ne prihvata. Primjedba 21 se ne prihvata. Kada se zahtjev odbije shodno članu 28 utvrđuje se nakanada za korišćenje prostora a shodno članu 3 donosi se rješenje o uklanjanju bespravnog objekata. Primjedba 22 se prihvata. Primjedba 23 se prihvata. Primjedba 24 se prihvata. Primjedba 25 će se razmotriti. Potrebno precizirati navedenu situaciju. Primjedba 26 se prihvata. Primjedba 27 se prihvata. Primjedba 28 će se razmotriti. Novi presjek stanja u prostoru, odnosno novo snimanje se ne prihvata a obrazloženje je dato u odgovoru na primjedbu pod rednim brojem 2.
--	---	---

		nadležnosti prijave gradnje objekata i kontrola bespravne izgradnje, zbog čega predlažemo da dopunite navedeni stav 4 člana 28 u dijelu podataka za popis bespravnih objekata koje treba da obezbijedi organ uprave, kao i da se za potrebe izrade ove baze podataka u zakonu predvidi rok za sprovođenje postupka radi novog orto- foto snimka kompletne teritorije Crne Gore. Mišljenja smo da je neophodno ovim Zakonom definisati "prejsek stanja u prostoru" i istim precizno propisati kaznene odredbe iz kojih je nedvosmisleno jasno da će svaki novi bespravno izgrađeni objekat biti srušen u fazi izgradnje objekta, obzirom da je izgradnja bez prijave gradnje i izdate građevinske dozvole krivično djelo, ali je i činjenica da su se bespravni objekti gradili i nakon usvajanja važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Primjedba 29: U članu 28 definisati lice/organ nadležan za identifikaciju objekata koji nisu podnijeli zahtjev za legalizaciju. Potrebno je definisati lice/organ koji provjerava da li je vlasnik podnio zahtjev za legalizaciju, pošto navedeno nije nabrojano u članu 39 "Ovlašćenja inspektora zaštite prostora". Primjedba 30: U članu 28 potrebno je produžiti rok za izradu liste bespravnih objekata. Zbog prevelikog obima predmeta i očekivanog nepoštovanja roka od strane katastra, potrebno je produžiti rok za donošenje liste bespravnih objekata navedene u članu 28 stav 4. S tim u vezi potrebno je korigovati i član 39 stav 1 tačka 16 i član 43 stav 1 tačka 9. Primjedba 31: Član 30 stav 4 – propisati da se rješenje dostavlja u roku od 3 dana od dana izvršenja rješenja, odnosno tek nakon uklanjanja objekta, jer će u suprotnom vlasnik bespravnog objekta biti oslobođen obaveze plaćanja naknade za korišćenje prostora, a objekat će egzistirati na terenu. U stavu 3 propisani su slučajevi kada građevinski inspektor donosi rješenje o uklanjanju bespravnog objekta, ali iz dosadašnje prakse nema valjanih rezultata ostvarenih po ovom osnovu, zbog čega cijenimo da treba razmotriti spektar aktivnosti kako i faktički zaustaviti bespravnu gradnju. Primjedba 32: Član 33 – da bi efekat ove mjere bio sasvim obavezujući bilo bi potrebno pred Ministarstvom ekonomije i turizma pokrenuti izmjenu važećeg Zakona o turizmu i ugostiteljstvu kojim je predviđeno izdavanje privremenih odobrenja za obavljanje djelatnosti na osnovu podnesenog zahtjeva za legalizaciju, zbog čega određeni značajan broj vlasnika objekata samo formalno prije svake turističke sezone podnosi zahtjeve za legalizaciju postojećih bespravnih objekata koji se kasnije, u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku, odbiju kao neuredni i iz godine u godinu ne dostavljaju potrebnu tehničku dokumentaciju za vođenje postupka legalizacije tih objekata u kojim godinama privremeno obavljaju djelatnost. Primjedba 33: U članu 46 potrebno je produžiti rok za izradu Programa urbane sanacije. Zbog prevelikog obima predmeta i očekivanog nepoštovanja roka od strane svih učesnika u procesu legalizacije, potrebno je produžiti rok za donošenje Programa urbane sanacije naveden u članu 48. Primjedba 34: U članu 49 stav 2 nakon riječi "odredbama", a prije riječi "ovog zakona" dodati riječi "člana 13, stav 2 i stav 3".	Primjedba 29 se ne prihvata. Organ lokalne uprave nadležan je za identifikaciju i utvrđivanje liste bespravnih objekata koji nijesu podnijeli zahtjev za legalizaciju. Primjedba 30 je prihvatljiva. Primjedba 31 će se razmotriti. Primjedba 32 se prihvata. Primjedba 33 je prihvatljiva. Primjedba 34 se ne prihvata. Pravno tehnički je pravilna formulacija.
54.	Aleksandar Radunović	Primjedba 1: Član 3 i definicija orto foto snimka kao „aerofotogrametrijski/avionski snimak teritorije Crne Gore snimljen do kraja oktobra 2018. godine je kao ovakav vrlo diskutabilan i limitirajući, te diskriminiše sve objekte koji su eventualno izgrađeni prije eventualnog donošenja i stupanja na snagu zakona o legalizaciji objekata. Predlog je da se iz navedene definicije ukloni odrednica „snimljen do kraja oktobra 2018. godine“ ili eventualno navede prvo sljedeće snimanje nakon usvajanja i stupanja na snagu predloga zakona. Primjedba 2: Izdvojiti objekte osnovnog stanovanja koji su izgrađeni na zemljištu u sopstvenom vlasništvu i u periodu od nastanka orto foto snimka 2018. godine do stupanja na snagu predloga zakona, od objekata druge namjene. Smatram cjelishodnim da se (ukoliko je neizvjesna činjenica nastanka novog orto foto snimka i formiranja zakonskog izuzetka) vlasnicima	Primjedba 1 se ne prihvata. Obrazloženje je dato na primjedbu pod rednim brojem 2. Primjedba 2 se ne prihvata. Protivno je principu jednakosti.

		ovakvih objekata dozvoli, umjesto postojanja objekta na orto foto snimku, činjenica postojanja objekta bude potvrđena geodetskim i foto elaboratom sa preciznim koordinatama, te eventualnim izlaskom komisije koja bi utvrdila istinitost elaborata kao i ispunjenost ostalih uslova predviđenih predlogom zakona (troškovi navedenog bi pali na podnosioca zahtjeva za legalizaciju).	
55.	Snežana Kaluđerović	Primjedba 1: Po ovom Nacrtu zakona, svaki vlasnik objekta na kome je upisana od jedna od zabijeljbi „nema dozvolu“ ili „prekoračenje dozvole“, obavezan je da podnese zahtjev za legalizaciju, što znači da u skladu sa članom 14 stav 1 Nacrta zakona, mora da snosi trošak izrade elaborata premjera izvedenog stanja. Predlaže da koncept zakona kojim se uređuje legalizacija bude drugačiji na način da, uzimajući u obzir član 4 Nacrta zakona i člana 100 Zakona o upravnom postupku, nadležni organ bi pokretao postupak za legalizaciju bespravnog objekta. Takav postupak nadležni organ bi pokrenuo kad je, na osnovu činjeničnog stanja utvrđenog u službenoj evidenciji katastra i lokalne samouprave, nesporno da je objekat bespravan. Takođe, nadležni organ bi, prije pokretanja postupka po službenoj dužnosti nesporno utvrdio koje je lice obavezno da snosi troškove legalizacije. Primjedba 2: U Nacrtu zakona ne postoji pravna zaštita one kategorije vlasnika protivpravnih objekata, odnosno posebnih dijelova (stanova) protivpravnih objekata koji su savjesni kupci tih objekata, odnosno stanova. Nacrt zakona je nesaglasan sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi u odnosu na vlasnika koji je savjestan kupac protivpravnog objekta ili stana u protivpravnom objektu. Primjedba 3: Član 20 stav 1 kojim je propisano da se kod bespravnih objekata koji se sastoje od više posebnih dijelova na kojima postoji pravo svojine različitih vlasnika, neki dokazi dostavljaju za cijeli objekat, u praksi, mnoge stambene zgrade nemaju formirane organe upravljanje ili su praktično nefunkcionalni. Da bi se pokrenuo postupak legalizacije, potrebno je dostaviti elaborat iz člana 14 stav 2 tačka 1 Nacrta zakona, a kasnije po zahtjevu nadležnog organa i dokument iz člana 16 stav 1 tačka 6 i 7. U slučaju da je protivpravan objekat velik i da ima veći broj posebnih dijelova, ti dokumenti imaju izuzetno visoku cijenu. Ako određeni broj etažnih vlasnika ignoriše zakon, cijeli trošak za pribavljanje tih dokumenata snose samo oni etažni vlasnici koji žele da učestvuju u postupku legalizacije, tj. bez osnova im se nameće da snose troškove koji bi trebali da snose oni etažni vlasnici koji neće da učestvuju u postupku legalizacije. Legalizaciju bi trebala da vodi država na način da nadležni organ pokreće postupak po službenoj dužnosti, a ne da ostavlja vlasnicima na volju da li će podnijeti zahtjev za legalizaciju. Primjedba 4: Odredbe Nacrta zakona u kojima je navedeno da vlasnik protivpravnog objekta mora dostaviti ovjerenu izjavu da se odriče prava na pokretanje sudskog postupka po bilo kom osnovu u vezi sa korišćenjem objekta su protivustavne i ne mogu biti dio pravnog sistema Crne Gore (član 145 Ustava Crne Gore).	Primjedba 1 će se razmotriti. Primjedba 2 se ne prihvata. Savjesnost se dokazuje u sudskom postupku, ali ne može se govoriti o savjesnosti ako je objekat upisan u katastar nepokretnosti sa zabijeljkom „bez građevinske dozvole“ ili ako objekat nije uopšte bio upisan u katastar nepokretnosti. Primjedba 3 će se razmotriti. Primjedba se prihvata.
56.	Unija poslodavaca Crne Gore	Primjedba 1: Član 3 – predlažemo da je član neophodno izmijeniti i dopuniti, na način da glasi: „Orto-foto snimak je aerofotogrametrijski / avionski snimak teritorije Crne Gore. Nadležno ministarstvo dužno je da obezbijedi izradu orto-foto snimka 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona. Katastar je dužan da u roku od 60 dana od dana prijema podataka orto-foto snimanja izvrši preklapanje ortofoto snimka teritorije Crne Gore sa važećim digitalnim podlogama. Orto-foto snimak iz stava 1 ovog člana je dostupan na internet stranici organa državne uprave nadležnog za legalizaciju bespravnog objekta i Internet stranici organa uprave nadležnog za poslove katastra (u daljem tekstu: Katastar)- Geoportal.“ Primjedba 2: Član 7 - smatramo da bi trebalo preciznije definisati predmet legalizacije, pa predlažemo da se isti izmjeni i glasi: „Predmet legalizacije je bespravni objekat koji je evidentiran na orto-foto snimku iz člana 3 stav 1 ovog zakona i koji je upisan u Katastar nepokretnosti.“	Primjedba 1 će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2. Primjedba 2 će se razmotriti.

	Primjedba 3: Član 9 – predlažemo da se član dopuni na način da se posle alineje 4 doda nova alineja koja glasi: "objekti koji se nalaze na koridorima infrastrukturnih objekata." Primjedba 4: U članu 12 navedeno je da se ne može legalizovati i bespravni objekat koji se nalazi u zaštićenim zonama elektroenergetskih objekata ako je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, smatramo da je potrebno korigovati ovaj dio. Osim potrebne preformulacije (dodatne definicije) termina zaštićena zona elektroenergetskih objekata, smatramo potrebnim da se predmetni član preformuliše iz razloga što iz bezbjednosnih razloga egzistiranje objekata u zaštićenim zonama elektroenergetskih objekata nije dozvoljeno, bez prethodne saglasnosti vlasnika objekta koja bi se, eventualno, mogla izdati ako bi se odgovarajućom dokumentacijom potvrdila mogućnost izgradnje, odnosno usaglašenost sa zakonom i tehničkim pravilnicima. Primjedba 5: Nakon člana 34 potrebno je dodati novi član pod nazivom "Energetska infrastruktura od javnog interesa" sa sljedećim sadržajem: "Energetska infrastruktura izgrađena i stavljena u funkciju prije stupanja na snagu ovog zakona, a koja je izgrađena u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donijetog do stupanja na snagu ovog zakona i koja se nalazi na orto - foto snimku, smatra se izgrađenom u skladu sa zakonom i ne podliježe obavezi legalizacije. (Alternativni predlog stava 1: Energetska infrastruktura izgrađena i stavljena u funkciju prije stupanja na snagu ovog zakona, smatra se izgrađenom u skladu sa zakonom i ne podliježe obavezi legalizacije.) Energetski subjekti koji upravljaju energetsom infrastrukturom iz stava 1 ne podliježu odredbama ovog zakona koje se odnose na adaptaciju i rekonstrukciju objekata. Adaptacija i rekonstrukcija energetske infrastrukture iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu odgovarajućeg elaborata, koji se dostavlja nadležnom inspekcijском organu. Odredbe st. 1 i 2 odnose se i na telekomunikacionu opremu koja je postavljena na energetskej infrastrukturi iz ovog člana. Na zahtjev energetskog subjekta koji upravlja energetsom infrastrukturom iz st. 1 ovog člana, organ nadležan za vođenje katastra nepokretnosti dužan je da izvrši odgovarajući upis energetskog objekta, ukoliko je dostavljen elaborat premjera energetskog objekta, izrađen od strane licencirane geodetske organizacije."	Primjedba 3 se prihvata. Primjedba 4 se djelimično prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 25. Primjedba 5 se djelimično prihvata.
57.	Zajednica opština Crne Gore Generalne primjedbe: 1) Obzirom da je značajan broj objekata izgrađen od dana stupanja na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, mišljenja smo da i ove objekte treba tretirati ovim Zakonom, uz propisivanje posebne visine naknade za legalizaciju ovih objekata (objekti koji se ne nalaze na orto-foto snimku, a koji se upišu u katastar nepokretnosti u propisanom roku). Predlažemo utvrđivanje povećanja naknade za urbanu sanaciju za 30%; 2) Nacrtom zakona nije dato bilo kakvo rješenje za objekte preko 500 m², a koji nijesu uklopljeni trenutno važećom planskom dokumentacijom. Konceptualno, kompletan nacrt se naslanja na trenutno važeću plansku dokumentaciju, dok se važeći Zakon zasniva na planskom dokumentu koji će tek biti izrađen (PGR). Smatramo da Zakon mora dati smjernice i za ove kategorije objekata, a obzirom da je veliki procenat planskih dokumenata ili star ili van snage; 3) Nacrtom zakona nijesu tretirani objekti koji se nalaze na prostorima planova detaljne regulacije, a koji nijesu važeći ili su predviđeni za izradu. Nacrtom zakona nije data bilo kakva mogućnost planske provjere za veliki broj postojećih objekata i van GUR-ova (objekti izgrađeni na ostalim prirodnim površinama, šumskim površinama i st.); 4) Mišljenja smo da udaljenost od granice susjedne parcele (za stambene objekte do 200m²), kao ograničavajući faktor treba preispitati, jer može doći do slučajeva ucjenjivanja od strane vlasnika susjedne parcele za već izgrađena objekte. Isto može dovesti i do problema u	Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje dato na primjedbu pod rednim brojem 2. Primjedba se prihvata. Formulirati rješenje koje bi Bespravni objekti površine preko 500m² a koji nijesu izgrađeni u skladu sa parametrima planskog dokumenta plaćaju naknadu za korišćenje prostora Primjedba se prihvata. precizirati Primjedba se ne prihvata. Susjedska prava se mogu ostvariti u sudskom postupku, a dio odgovornosti svakako pripada

	područjima gdje je ovakav tip gradnje bio najzastupljeniji (stari dijelovi gradova, dvojne kuće, i sl.). Razmotriti ukidanje ili umanjenje udaljenosti i za objekte do 500 m², jer se radi o već izgrađenim objektima koji postoje na terenu godinama/decenijama. Pri ovakvom određenju može se desiti da određeni objekat bude za rušenje samo zbog okolnosti da prvi komšija neće da mu da saglasnost. 5) Član 12 nije dobro postavljen iz razloga što nije jasno kako će organi lokalne uprave utvrditi ove posebne slučajeve (dokazi da je objekat na klizištu, plavnom području, i sl.). Takođe, smatramo da bi sve slučajeve trebalo posebno analizirati (npr. zaštitna područja imaju najčešće po više zona, sa potpuno različitim tretmanom i uslovima gradnje/postojanja objekata). Značajan broj navedenih kriterijuma se ne mogu ni utvrditi u dostupnoj planskoj dokumentaciji, a nekim zonama upravljaju i nadležna preduzeća. 6) Kada je u pitanju naknada za urbanu sanaciju smatramo da uslovi plaćanja i visina treba da ostanu ista kao u važećem zakonskom rješenju, sa izuzećem objekata koji su izgrađeni nakon orto-foto snimka za koje treba propisati posebna uvećanja i finansijske penale. Ovo i iz razloga da ovim zakonom ne bi došlo do stvaranja različitih troškova postupka. Kada je u pitanju naplata dodatnih 20% od bespravnih graditelja na državnom zemljištu, istu je trebalo utvrditi važećim zakonom, jer je već značajan broj ušao u postupke legalizacije, zbog čega se stavljaju u neravnopravan položaj. 7) Utvrđivanje liste bespravnih objekata i utvrđivanje naknade za korišćenje prostora treba da bude nadležnost jedino stvamo nadležnog organa za poslove identifikacije, upisa i evidencije (bespravnih) objekata – Uprave za katastar i državnu imovinu. Na taj način bi se uspostavio sistem sličan kao i za naplatu poreskih dažbina, u kojoj se vrši kontinuirana saradnja između Uprave i organa lokalne uprave nadležnih za poslove utvrđivanja i naplate lokalnih javnih prihoda. 8) Kod obračuna naknade za urbanu sanaciju, poseban problem je predstavljao obračun naknade za zajedničke dijelove (i utvrđivanje procentualnog učešća u zajedničkim dijelovima) u slučajevima legalizacije posebnih dijelova (stanova). Problem se javljao zbog činjenice da zajednički dijelovi (najčešće) nijesu evidentirani. Iz ovog razloga predlažemo da se ovi troškovi utvrđuju na investitora koji je izgradio zgradu, odnosno podnio zahtjev za upis objekta u Katastar nepokretnosti, a da vlasnicima obaveza bude legalizacija posebnih dijelova. 9) Mišljenja smo da je administrativno opterećenje raditi posebno programe komunalnog opremanja i urbane sanacije. Ovo i iz razloga što se, u praksi, vrlo često mjerama komunalnog opremanja opremaju i neki bespravni objekti. Veoma je teško, u praksi, razdvojiti ove mjere i aktivnosti. 10) Treba decido no navesti objekte od opšteg interesa u državnoj svojini ili svojini lokalnih samouprava za koje nije potrebno regulisanje naknade za urbanu sanaciju. Iste treba nabrojati i u članu koji se odnosi na tipove objekata koji mogu biti predmet legalizacije (obrazovne, zdravstvene, naučne i dr. ustanove). 11) Mišljenja smo da treba provjeriti i odrednice koje se odnose na „obavezu vlasnika da da izjavu da neće pokretati bilo kakav spor“. Mišljenja smo da ovu odrednicu treba dodatno provjeriti i pojasniti, da ne bi došlo do problema u sprovođenju ovog Zakona i eventualnog sukoba sa drugim zakonima. 12) Mišljenja smo da državni/gradski arhitekte treba da propisuju posebne uslove rekonstrukcije objekata, ukoliko se to pokaže neophodnim u postupku usklađivanja spoljnog izgleda objekata. Obzirom da legalizacija značajnog procenta objekata ne zavisi od planske dokumentacije, to i taj postupak treba razdvojiti od planskog dokumenta tj. urbanističko-tehničkih uslova. Ovo i iz razloga što lokalni sekretarijati, često, neće biti ni u mogućnosti da izdaju takve uslove. <u>Pojedinačne primjedbe:</u>	organu koji je ozakonio izgradnju objekta koji bi eventualno Primjedba se prihvata. Potrebno precizirati član 12. Primjedba će se razmotriti. Prihvata se dio oko brisanja uvećanja naknade za objekte na državnom zemljištu. Primjedba će se razmotriti. Primjedba se ne prihvata. Predloženo, iako pravedno, nije u skladu sa Zakonom o svojsko pravnim odnosima, i institutu etažne svojine. Etažnom svojinom, u smislu ovog zakona, smatra se pravo svojine na posebnim dijelovima stambene ili poslovne zgrade s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim dijelovima zgrade i na zemljištu na kom je zgrada podignuta. Primjedba se prihvata. Primjedba se prihvata. Primjedba se prihvata. Primjedba se prihvata.
--	---	--

	Primjedba 1: U članu 1 riječ „postupak“ brisati iz razloga što se svaki upravni postupak, pa i ovaj uređuje Zakonom o upravnom postupku sa kojim svih zakoni, pa i ovaj, moraju biti usklađeni. Primjedba 2: U članu 2 stav 2 dopuniti sa objektima od opšteg interesa u lokalnoj i državnoj svojini. U članu 2 stav 4 u kojem se navode inženjerski objekti neophodno je upodobiti u skladu sa članom 6 Zakona o izgradnji objekata i navesti sve objekte koji su obuhvaćeni u članu 6 Zakona o izgradnji. Primjedba 3: U članu 7 predložimo brisati dio stava: „ako je evidentiran na orto foto snimku“ i preformulisati član da glasi: „Bespravni objekat legalizuje se u skladu sa ovim zakonom ako je vlasnik bespravnog objekta pokrenu postupak upisa objekta u katastar nepokretnosti u roku predviđenom u članu 8 ovog zakona i upisao objekat u katastar nepokretnosti“. Primjedba 3: U članu 8 brisati stav 2. Primjedba 4: U članu 9 u stavu 1 brisati alineju 3. Primjedba 5: Član 11 stav 1 alineja 2 treba omogućiti pravo na legalizaciju i u slučaju kada u objektu ne živi vlasnik nego samo članovi porodice, u situaciji kada je vlasnik objekata umro a članovi domaćinstva tj. nasljednici nijesu još sprovedli ostavinski postupak, kao što je to najčešće slučaj u praksi. Dakle, mora se definisati ko je stranka u postupku, odnosno dati mogućnost nasljednicima da sprovedu ostavinski postupak, pa nakon toga, postupak legalizacije. Iz navedenog nakon riječi „vlasnik bespravnog objekta“, veznik „J“ zamijeniti sa riječju „odnosno“. U stavu 2 termin koji se odnosi na članove porodičnog domaćinstva upodobiti sa drugim aktima koji uređuju ovu oblast. Smatramo da je tekst ovog Zakona nepotrebno opterećivati definicijama iz drugih zakonskih akata i propisa. Primjedba 6: Član 11 stav 4 brisati dio koji se odnosi na to da „organ ovlašten za donošenje rješenja o legalizaciji po službenoj dužnosti, pribavlja nalaz i mišljenje sudske vještaka odgovarajuće struke o podobnosti objekta za stanovanje, a o trošku podnosioca zahtjeva“. Navesti da stranka dostavlja nalaz i mišljenje vještaka. Smatramo da je efikasniji način da sama stranka dostavi nalaz i mišljenje bez službenog određivanja od strane organa (na ovaj način se izbjegavaju i moguće zloupotrebe). Primjedba 7: Član 12 nije dobro konceptualno postavljen i izazivaće velike probleme u primjeni. Neophodno je, u potpunosti, redefinisati ovaj član. Nacrtom zakona nigdje nije naznačeno na osnovu čega će se utvrđivati nabrojane zone i kako će se provjeravati da li se određeni objekat nalazi u ili izvan istih. Primjera radi, da li će, ukoliko se ovakav Zakon usvoji, svi objekti sa područja opštine Kotor biti nadležnost državnog organa? Obrazloženo i u načelnoj primjedbi (tačka 6). Primjedba 8: Nakon člana 12 dodati novi član koji glasi: „Za sve objekte u kojima se obavljaju djelatnosti za koje je neophodno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je dostaviti mišljenje odnosno elaborate u skladu sa zakonima koji se odnose na oblast zaštite životne sredine“. U tom smislu, neophodno je da stranke, u postupcima legalizacije, dostavljaju i izjavu o namjeni i načinu korišćenja objekta, kako bi se cijenila ispunjenost uslova za legalizaciju i pribavljanje odgovarajućih mišljenja, u postupku legalizacije. Primjedba 9: U članu 13 u stavu 6 na kraju dodati riječi „ili glavnog gradskog arhitekta“. Stav 7 precizirati jer su navedeni razlozi zbog kojih se rješenje dostavlja Katastru. Zbog nepreciznosti norme mogao bi se izvesti zaključak da se rješenje dostavlja inspekcijom organu zbog upisa podataka iz rješenja o legalizaciji. Primjedba 10: U članu 10 u stavu 3 preformulisati uslove koji se odnose na udaljenost od susjednih parcela. Obrazloženje sugestije je dato u opštim primjedbama. Primjedba 11: Član 15 stav 1- obrazloženo u načelnim primjedbama - tačka 5.	Primjedba 1 se ne prihvata. Ovaj zakon je lex specialis, jer reguliše odnose u konkretnoj specifičnoj oblasti. Primjedba 2 se prihvata. Primjedba 3 se ne prihvata. Obrazloženje dato na primjedbu pod rednim brojem 2. Primjedba 3 se prihvata. Rok je prekluzivan, te je navedeno je formulisano radi tačke javnosti. Primjedba 4 će se razmotriti. Struka je definisala izuzetak da se objekti izgrđeni preko regulacione linije ne mogu legalizovati. Primjedba 5 se prihvata. Primjedba 6 se ne prihvata. Navedeno je definisano radi mišljenja Ministarstva pravde. Primjedba 7 se prihvata. Precizirati član 12. Primjedba 8 se prihvata. Primjedbe 9 se prihvataju. Precizirati član 13. Primjedba 10 se ne prihvata. Primjedba se ne prihvata.
--	--	---

	Primjedba 12: U članu 15 stav 2, 3 i 4 – brisati. Smatramo da organi lokalne uprave nemaju niti kadrovskih niti institucionalnih mogućnosti da vrše preglede objekata. Kao što je poznato, ovi poslovi su u nadležnosti i u isključivoj odgovornosti licenciranih geodetskih kuća i Uprave za katastar i državnu imovinu, pa bi se ovaj posao svodio na provjeru njihovog rada. Član 15 je nepotpun i smatramo da je potrebno opisati sva postupanja po zahtjevu i sve slučajeve, analogno načinu kako je to urađeno u važećem Zakonu. Primjedba 13: U članu 16 stav 1 razmotriti brisanje tačke koja se odnosi na odricanja prava vlasnika objekta na pokretanje sudskog spora u vezi sa korišćenjem objekta. Ustavom Crne Gore je garantovano pravo mirnog uživanja imovine. Takođe ne može se ni u kojem slučaju ograničiti nečije buduće pravo koje mu pripada. U stavu 2 brisati riječi: „pričinenu trećim licima“ da bi se obuhvatila i odgovornost za štetu pričinenu vlasniku bespravnog objekta odnosno članovima njegovog domaćinstva. Primjedba 14: U članu 17 stav 1 dodati i „odnosno drugi dokaz o uređenju odnosa između vlasnika zemljišta i vlasnika bespravnog objekta“. U stavu 2 riječi: „na zemljištu“ zamijeniti riječima: „objektu i/ili zemljištu“, kako bi se stvorile pravne pretpostavke za omogućavanje postupka legalizacije i za objekte nad čijim vlasništvom su neregulisani odnosi između više lica. Primjedba 15: U članu 18 stav 3 mišljenja smo da se, u pogledu ispitivanja seizmičke stabilnosti, objekti na Primorju trebaju posebno tretirati obzirom da se radi o području najvišeg seizmičkog rizika. Smatramo da se na Primorju analize trebaju raditi i za objekte do 200m². Primjedba 16: U članu 19 stav 3, radi preciziranja norme, prije riječi: „Izvođenje radova“ dodati riječ „na“. Primjedba 17: Član 20 je obrađen u načelnim primjedbama – tačka 9. Primjedba 18: U članu 21 precizirati da se broj rata veže za zahtjev stranke. Time se sprečava mogućnost organa da diskriminiše stranke po ovom osnovu, a bez jasnih kriterijuma po kojima se definiše broj rata. Takođe se prevenira i moguća korupcija. Primjedba 19: U članu 22 stav 1, brisati tačku 3. Objasnjeno u načelnim primjedbama. Primjedba 20: U članu 23 stav 1 koji se odnosi na usklađivanje objekta sa smjernicama glavnog državnog arhitekta dodati: „I glavnog gradskog arhitekta“. Nadalje, član uskladi sa članom 13 i sugestijama za član 13 da se rekonstrukcija vrši u skladu sa smjernicama glavnog gradskog arhitekta. Primjedba 21: U članu 24 stav 3 precizirati da se odnosi i na državnu svojinu nad kojom svojinska ovlaštenja vrši jedinica lokalne samouprave. Primjedba 22: U članu 25 stav 5 brisati. Uvećavati naknadu za urbanu sanaciju za objekte izgrađene na državnom, odnosno zemljištu sa kojim raspolaže lokalna samouprava nije u redu iz razloga što vlasnik bespravnog objekta rješava imovinsko pravne odnose na zemljištu prije plaćanja naknade za urbanu sanaciju i donošenja rješenja o legalizaciji i postaje vlasnik zemljišta. U stavu 9 brisati riječ „postupak“ jer je to suprotno članu 4 Zakona o upravnom postupku. Smatramo da uslovi koji se odnose na naknadu za urbanu sanaciju treba da ostanu identični kao u važećem Zakonu, osim za novu grupu objekata – koji se upišu u katastar nepokretnosti, a nijesu identifikovani na orto-foto snimku. Primjedba 23: Podnaslov člana 26 preimenovati da glasi: „Program komunalnog opremanja i urbane sanacije“ i upodobiti ostale članove zakona u skladu sa navedenim. Kako se radi o sredstvima koja se koriste za istu namjenu-opremanje komunalne infrastrukture, smatramo da ih nije potrebno razdvajati i koristiti kao odvojene termine.	Primjedba se ne prihvata. Neophodno je uspostaviti mehanizam koji bi obezbijedio pravilno i istinito utvrđivanje činjenica i stanja objekta. Neposredni uvid je najbolji način. Primjedba 13 se prihvata. Moguće je precizirati. Primjedba 14 se prihvata. Primjedba 15 se ne prihvata. Rješenje je definisano i važećim zakonom, i to na osnovu primjedbi zainteresovanih. Primjedba 16 se prihvata. Pravno tehnička primjedba. Primjedba 18 se prihvata. Rješenje je u važećem zakonu. Primjedba 19 se prihvata. Primjedba 20 se djelimično prihvata. Razmatra se predloženo rješenje u vezi odredbi člana 13 i rekonstrukcije na osnovu smjernica ovog organa. Primjedba 21 se prihvata. Primjedba 22 se djelimično prihvata. Prihvata se u djelu uklanjanja norme koja definiše uvećanje naknade za 20% za objekte na državnom zemljištu, dok će se razmotriti primjedba da se ne mijenja iznos naknade za urbanu sanaciju Primjedba 23 se prihvata. Primjedba 24 će se razmotriti.
--	---	---

		vrijeme njegovog trajanja isti ne može prinuditi za sprovođenje propisanih mjera i aktivnosti. Primjedba 35: Član 44 u stavu 3 brisati rokove i precizirati da se odnosi na objekte preko 500m² i objekte koji se nalaze u zonama iz člana 12, za koje utvrđivanje treba značajno više vremena od 60 dana. Primjedba 36: U članu 45 pogrešno navedeni stavovi članova. Član 12 nema stav 3 i umjesto člana 25 stav 9, treba da stoji člana 25 stav 10. Primjedba 37: U članu 46 stav 1 umjesto „člana 32 stav 5“, treba navesti član 32 stav 6 i rok u stavu sa 90 dana produžiti na 180 dana. Primjedba 38: Član 47 brisati jer je navedena materija već regulisana Zakonom o lokalnoj samoupravi i odredbama ovog zakona o vršenju nadzora nad njegovom primjenom. Primjedba 39: Podnaslov člana 48 upodobiti sa ostalim sugestijama i navesti: „Donošenje programa komunalnog opremanja i urbane sanacije“ U članu 48 upodobiti navedeni termin. Primjedba 40: U članu 49 stav 2 precizirati na način da se isti odnosi na rješenja o prekidu postupka legalizacije do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore. Primjedba 41: U članu 51 brisati riječi: „a primjenjivače se u roku od pet godina od dana stupanja na snagu“ zbog potencijalnih dugotrajnih imovinskih odnosa, izrade planske dokumentacije i slično.	Primjedba 35 se djelimično prihvata. Primjedba 36 se prihvata. Tehnički previd. Primjedba 37 se djelimično prihvata. Razmotriće se produženje roka. Primjedba 38 se ne prihvata. Rješenje postoji u važećem zakonu. Primjedba 39 se prihvata. Primjedba 40 se prihvata. Primjedba 41 se ne prihvata.
58.	Andrija Brkan	Omogućiti legalizaciju objekta ili dijela objekta, u slučajevima gdje je objekat ili dio objekta u potpunosti sagrađen na kat. parceli u vlasništvu podnosioca zahtjeva, ali zbog netačnosti katastarskih podataka i granica parcela, dio objekta je ostao u tuđoj urbanističkoj parceli.	Primjedba će se razmotriti. Riječ je o konkretnom slučaju
59.	Rajko Samardžić	Omogućiti korišćenje „beneficije“ po osnovu rješavanja stambenog pitanja do 200m ² ; kako je predloženo i za preko 200m ² uplaćuje puna naknada. Slučaj mog objekta koji je na samom kraju procesa legalizacije, a npr. ima 212 m ² neto stambenog prostora (od toga su dvije terase pod po 12m ²). Ovim bi se omogućilo korišćenje povoljnosti koje zakon omogućava i za objekte koji prelazi navedenu granicu od koje bi se naplaćivala puna naknada.	Primjedba će se razmotriti.
60.	Asocijacija za demokratski prosperitet – Zid	Primjedba 1: Član 8 – rok od 6 mjeseci je prekluzivan. Predlažemo da se definiše: najkasnije 6 mjeseci od dana stupanja validnosti detaljnog urbanističkog usvojenima na osnovu Zakona i plana po kome se legalizuje objekat. Primjedba 2: Član 9 – ova dva uslova su bespredmetna: -objekti koji su izgrađeni na način i od materijala kojim se ne obezbjeđuje dugotrajnost i sigurnost korišćenja; -objekti izgrađeni preko regulacione linije; te predlažemo njihovo brisanje. Primjedba 3: Član 10 – brisati 1m od susjedne katastarske parcele. Primjedba 4: Brisati član 12. Primjedba 5: Stav 4 u članu 13 brisati ili precizirati osnov. Primjedba 6: Član 15 stav 2 izmijeniti. Umjesto nadležni organ dužan je da, pored uvida u orto foto snimak, izvrši i pregled bespravnog objekta na licu mjesta, dati mogućnost pregleda i konstatacije. Stav 5 brisati. Primjedba 7: Član 28 nije razradio situaciju objekata podignutih na zemljištu u vlasništvu države a gdje nije postignut sporazum o imovinsko-pravnim odnosima. Primjedba 8: Član 31 brisati.	Primjedba 1 se ne prihvata. Legalizacija je moguća i bez planskog dokumenta. Primjedba 2 se ne prihvata. Razmotriće se preciziranje norme i definisanje načina postupanja kada nema plana na osnovu kojeg se utvrđuje regulaciona linija. Primjedba 3 se ne prihvata. Navedena norma formulisana je od strane struke. Primjedbe 4 i 5 se ne prihvataju. Primjedba 6 se djelimično prihvata. Primjedba 7 je konstatacija. Netačno. Ako nema riješenih imovinsko pravnih odnosa objekat se ne može legalizovati. Primjedba 8 se prihvata.

		Primjedba 9: Obavezno uvesti odredbe kojima se zabranjuje izdavanje nelegalizovanog objekta ili objekta koji je u procesu legalizacije za svrhu obavljanja djelatnosti, stanovanje ili turističke svrhe. Na ovaj način sprečavamo dalje divljanje izgradnje vikendica i objekata čija je namjena turizam. Uvesti i značajne kazne za kršenje ovakve odredbe.	Primjedba 9 se ne prihvata, jer nije predmet ovog zakona već Zakona o turizmu.
61.	Mjesna zajednica Tološi I i II	Treba ugraditi odredbe koje omogućavaju legalizaciju građanima bespravnih objekata koji se ne nalaze na orto foto snimku iz 2017. godine. Naime, nema nijednog razloga da se postupak legalizacije omogući i građanima kojima objekat nije obuhvaćen na orto foto snimku iz 2017. godine, a koji ispunjavaju sve druge uslove predviđene zakonom, osim ako je objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta (DUP-om). Ovo tim prije što Država nakon 2017. godine kada je urađen orto foto snimak, i kada se želio napraviti presjek bespravne gradnje, nije ni do dan danas usvojila planska dokumenta.	Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao za primjedbu pod rednim brojem 2.
62.	Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine	Primjedba 1: U članu 14 stav 1 dodati ko može podnijeti zahtjev za legalizaciju (vlasnik bespravnog objekta; etažni vlasnik, odnosno skupština etažnih vlasnika bespravnog objekta). Primjedba 2: Dodati novi član – objektima van DUP-a koji se ne nalaze na orto – foto snimku CG koji su izgrađeni u zonama koje su oslobođene plaćanja naknade za urbanu sanaciju, omogućiti da se legalizaciju. Primjedba 3: U članu 28 stav 1 dodati stav 1a – ovo se ne odnosi na pomoćne objekte van granica DUP-a koji služe u svrhu poljoprivredne proizvodnje (štale, kolibe, mlekare, ostave i sl.) a koji su izgrađeni u zonama seoskog područja koje su oslobođene plaćanja naknade za urbanu sanaciju. Primjedba 4: Član 28 stav 4 – dodati stav 4a – izuzetno od stava 4 lista bespravnih objekata neće obuhvatiti objekte iz stava 1a.	Primjedba 1 se prihvata. Rješenje je kao u važećem zakonu. Primjedba 2 će se razmotriti. Obrazloženje kao za primjedbu pod rednim brojem 2. Primjedba 3 se ne prihvata. Narušava se princip jednakosti. Primjedba 4 se ne prihvata. Suprotno principu jednakosti.

Mjesto i datum sačinjavanja izvještaja: Podgorica, 15. septembar 2023. godine.

Naziv organizacione jedinice Ministarstva koja je odgovorna za pripremu nacrtu zakona, odnosno strategije: Direktorat za razvoj stanovanja i legalizaciju.



MINISTARKA

Ana Novaković Đurović



Crna Gora
Vlada Crne Gore
Generalni sekretarijat

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 07.07.2025				
Org. jed.	Loc. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
07	337/25	188/76		

Adresa: Karađorđeva bb
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 482 814
fax: +382 20 224 138
www.gsv.gov.me

Broj: 02-13-337/25-1035/2

4. jul 2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Gospodin Slaven Radunović, ministar

Predmet: mišljenje na Prijedlog Zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Uvaženi ministre,

U vezi s vašim aktom (br. 07-337/25-188/74 od 02.07. 2025. god.) u kom ste zatražili naše mišljenje na Prijedlog Zakona o o legalizaciji bespravnih objekata, i nakon uvida u tekst Prijedloga Zakona, obavještavamo Vas da s aspekta nadležnosti Generalnog sekretarijata Vlade nemamo primjedbi na tekst Prijedloga Zakona.

S poštovanjem,

GENERALNI SEKRE TAR VLADE
mr. Dragoljub Nikolić





Crna Gora
Sekretarijat za zakonodavstvo

Adresa: Vuka Karadžića br. 3
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 231-535
fax: +382 20 231-592
www.gov.me/szz

Pisarnica Ministarstva prostora,
urbanizma i državne imovine

Prihvaćeno 14. 01. 2025.	
Dr. št.	Re. št.
07-337/24-5684/208	1881/4

Broj: 05-040/24-1347/4

31. decembra 2024. godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Gospodinu Slavenu Radunoviću, ministru

Veza: Broj: 07-337/24-5684/208 od 24. decembra 2024. godine

Predmet: **Mišljenje na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata**

Poštovani gospodine Radunoviću,

Na inovirani tekst **PREDLOGA ZAKONA O LEGALIZACIJI BESPRAVNIH OBJEKATA**, iz okvira nadležnosti ovog Sekretarijata, nemamo primjedbi, budući da su primjedbe i sugestije Sekretarijata date predstavnicima obrađivača e-mejlom 26. i 30. decembra 2024. godine, ugrađene u predloženi tekst zakona.

Napominjemo da je u odnosu na odredbe Predloga zakona neophodno pribaviti mišljenja nadležnih ministarstava, i to:

- Ministarstva javne uprave u odnosu na odredbe Predloga zakona koje se odnose na inspekcijski nadzor (ovlašćenja i radnje inspektora zaštite prostora i upravne mjere i radnje koje izriče inspektor zaštite prostora) i
- Ministarstva pravde u odnosu na odredbe Predloga zakona koje se odnose na kaznene odredbe.

SEKRETARKA

Slavica Bajić





Ministarstvo
finansija

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 25.03.2025				
Dog. št.	Ud. št.	Red. št.	Prilog	Uneseno
07-337	125	188	14	

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

Br:05-02-07-041/25-2839/2

Podgorica, 24.03.2025. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE,

IV proleterske brigade br. 19, Podgorica
gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru

Predmet: Mišljenje na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Veza: Vaš akt broj: 07-337/25-188/12 od 11.02.2025. godine

Poštovani gospodine Radunoviću,

Povodom Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata, Ministarstvo finansija daje sledeće:

MIŠLJENJE

Uvidom u Predlog zakona i Izveštaj o analizi uticaja propisa, konstatovano je da novo zakonsko rešenje prepoznaje da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju jedinicama lokalnih samouprava, pri čemu jedinice lokalnih samouprava mogu umanjiti iznos naknade u zavisnosti od vrste i namjene objekta

Nadalje, Predlogom zakona uvodi se nova naknada za urbanu sanaciju za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvezdica i turistički rizort, u iznosu od od 1.500 do 5.000 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora. Visinu naknade po kvadratnom metru će određivati jedinice lokalnih samouprava. Navedeno se opravdava činjenicom da na terenu postoji veliki broj ovakvih objekata koji su izgrađeni van zakonskih okvira, te da je iste potrebno uvesti u legalan tok.

U odnosu na važeće zakonsko rešenje, ovim Predlogom se propisuje godišnja naknada za korišćenje prostora po m² bruto površine bespravnog objekta za koji nije dostavljen elaborat premjera, te ista može iznositi od 1% do 3% prosječne cijene građenja m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori. Predložena naknada je uvedena iz razloga potrebe angažovanja geodetskih firmi koje bi radile elaborate premjera radi uknjižbe objekta u katastar.

U cilju efikasnije implementacije zakonskih rešenja, a usled nedostatka administrativnih kapaciteta u jedinicama lokalne samouprave, predloženo je formiranje posebnog organa uprave na državnom nivou.

Sa aspekta uticaja na poslovni ambijent, sugerisemo da se u procesu definisanja podzakonskih akata, kao i drugih mjera i aktivnosti koje proizilaze iz predloga ovog zakona vodi računa da isti nemaju negativan uticaj na poslovni ambijent i građane Crne Gore.

Uvidom u Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata i Izveštaja o analizi uticaja propisa utvrđeno je da je osnovni cilj donošenja predloženog Zakona legalizacija bespravno sagrađenih objekata i njihovo uvođenje u zakonski okvir.

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
NAZIV PROPISA	Predlog zakona o legalizaciji bespravnih 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)?

- Crna Gora se dugi niz godina suočava sa pitanjem izgradnje objekata različitog tipa, površine i namjene, suprotno propisima kojima je ova oblast uređena pozitivnim pravom Crne Gore, takozvana: „neformalna/bespravna“ gradnja. To je gradnja bez građevinske dozvole odnosno bez propisane pravno tehničke dokumentacije.
- Bespravna gradnja u dugoročnom smislu trajno mijenja i uništava prostor i direktno smanjuje kako sadašnje, tako i buduće razvojne mogućnosti.
- Broj objekata izgrađenih suprotno propisima mjeri se desetinama hiljada. Ovaj fenomen uzrokuje posljedice krupnih razmjera: devastaciju prostora, nedovoljnu infrastrukturnu opremljenost, nizak nivo kvaliteta života, ugrožavanje ekoloških standarda i rizik po ljudsko zdravlje, seizmičke rizike i nemogućnost naplate komunalija i poreza.
- Bespravna izgradnja u velikom broju slučajeva nije samo izgradnja objekta suprotno propisima već predstavlja protivpravno prisvajanje prava raspolaganja i korišćenja zemljišta, najčešće u svojini države.
- Nadalje, izbjegavanjem plaćanja nadoknada za razne oblike korišćenja javne infrastrukture kao i poreza, svi troškovi se prebacuju na one aktere koji grade i rade u skladu sa zakonom, te se bespravna gradnja može posmatrati kao i bogaćenje bez osnova.
- Stupanjem na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 2017. godine, započet je proces legalizacije bespravo sagrađenih objekata. Ovaj zakon predstavlja svojevrsnu kodifikaciju oblasti planiranja prostora, izgradnje objekata i legalizacije bespravnih objekata, i isti je mijenjan u više navrata a najveće izmjene pretrpio je 2020. godine.
- Iako je od donošenja Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata proteklo više od pet godina, sistem planiranja prostora, uspostavljen ovim zakonom nije zaživio, već velikim dijelom sistem funkcioniše kroz prelazna zakonska rješenja. Navedeno je u velikoj mjeri uticalo i na efikasnost postupka legalizacije bespravnih objekata jer je opšti uslov za legalizaciju zapravo usklađenost bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta. Nadalje, postupak je koncipiran na način da postupak legalizacije zavisi od rješenja iz Plana generalne regulacije, državnog planskog dokumenta koji je trebao da bude donešen tri godine nakon stupanja na snagu zakona.
- Kako Plan generalne regulacije nije donijet, to je neophodno promijeniti uslove za legalizaciju propisane važećim zakonom. Takođe, ocijenjeno je cjelishodnim da se sve tri oblasti koje reguliše ova kodifikacija odvoje i definišu kao posebni zakoni, imajući u vidu kompleksnost odnosa koje regulišu.
- Prema podacima iz prethodnog perioda broj neformalnih objekata iznosi oko 60.000. Bespravna gradnja nije vezana samo za izgradnju u prigradskim zonama odnosno na urbanistički nereguliranim područjima, već se često objekti izgrađeni bez građevinske dozvole nalaze i u centralnim gradskim zonama, u zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, nacionalnim parkovima, planiranim

koridorima infrastrukture itd. Zbog toga se ovi objekti mogu kretati u rasponu od skromnih, nekvalitetno izgrađenih, često bez elementarnih komunalnih sadržaja, do kvalitetnih, čak raskošno građenih objekata sa adekvatnom komunalnom infrastrukturom.

- Osim gradnje bez građevinske dozvole, vrlo je raširena i gradnja suprotno građevinskoj dozvoli, u kojoj investitori najčešće velikih objekata odstupaju od građevinske dozvole u smislu promjene gabarita ili namjene objekta. U takvim slučajevima se najčešće radi o namjeri sticanja ekstra zarade.
- Nelegalna gradnja ugrožava prvenstveno prostor kao jedan od najznačajnijih resursa svake države, javni interes, interes zajednice i konačno i interes neposrednog susjeda.
- Namjera je da se Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata riješi status i definiše postupak legalizacije bespravnih objekata.
- Ključna izmjena predviđena ovim predlogom zakona odnosi se na osnovnu premisu legalizacije: naime, novo rješenje „dozvoljava“ legalizaciju i ako objekat nije izgrađen u skladu sa planskim parametrima, ali pod uslovom da nije izgrađen u nekom od zaštićenih prostora (zona morskog dobra, nacionalnog parka, i sl).
- Predlogom zakona predviđena je podijeljena nadležnost u vođenju postupaka legalizacije. Postupke legalizacije bespravnih objekata površine do 500 m² rješavaju jedinice lokalne samouprave a objekte preko 500 m² rješava državna Uprava za legalizaciju, koja bi se formirala ovim zakonom.
- Uprava za legalizaciju se osniva na pet godina, koliko će važiti i Zakon o legalizaciji – temporalan zakon. **Nakon isteka tog perioda neće postojati mogućnost legalizacije bespravnih objekata.** Sredstva za rad Uprave obezbijedila bi se sredstvima, odnosno dijelom sredstava koja će se prihodovati u procesu legalizacije.
- Zakonom se formuliše rok od 6 mjeseci (prekluzivan) da se svi bespravni objekti upišu u katastar nepokretnosti, a za sve koji se ne upišu u tom roku donosi se rješenje o rušenju.
- Precizirane su odredbe koje se odnose na naplatu naknade za korišćenje prostora te omogućiti punu primjenu odredbi sa ciljem pritiska na vlasnike bespravnih objekata.

2. Ciljevi

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

- Osnovni cilj Zakona je legalizacija bespravno sagrađenih objekata i uvođenje u postojeći zakonski okvir svih objekata koji su građeni u suprotnosti sa zakonom.
- Kroz ovaj osnovni cilj postižu se i brojni drugi ciljevi kao što su: zaustavljanje bespravne gradnje, pouzdanost katastra nepokretnosti, pravne sigurnosti u oblasti prometa nepokretnosti, plansko-urbanističku organizaciju prostora, dobru infrastrukturnu opremljenost tretiranog prostora, veći nivo kvaliteta života, podizanje ekoloških standarda i smanjenje rizika po ljudsko zdravlje, veću naplatu komunalija i poreza.
- Ovi ciljevi su usklađeni sa Nacionalnom strategijom održivog razvoja.

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?**
- U cilju realizacije opredjeljenja Crne Gore za uključivanje u evropske integracije, potrebno je stvoriti uslove za primjenu normativa i standarda Evropske unije, što uslovljava i primjenu

savremenih metoda pri izradi i sprovođenju planskih dokumenata i izgradnji objekata, kao i rješavanje imovinsko pravnog statusa neformalnih objekata.

- Neophodno je preduzeti aktivnosti na regularizaciji i poboljšanju neformalnih naselja na održiv način i onemogućiti buduću bespravnu gradnju. Činjenica je da će legalizacija bespravnih objekata donijeti benefite vlasnicima ali i ostalim korisnicima prostora.
- „Status quo“ opcija nije prihvatljiva iz razloga što je neophodno donijeti novo Zakonsko rješenje koje će u značajnoj mjeri doprinijeti boljoj i lakšoj legalizaciji bespravnih objekata. S tim u vezi, nakon donošenja novog zakonskog rješenja, prestaće da važi Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata u dijelu koji se odnosi na legalizaciju bespravnih objekata. U suprotnom, zadržavanjem važećeg zakonskog rješenja, sistem legalizacije bespravnih objekata nastavio bi, velikim dijelom, da funkcioniše kroz zakonsko rješenje koje nije doprinijelo da se proces legalizacije realizuje na način kojim bi svi akteri bili zadovoljni.

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.

- Zakon će imati značajane ekonomske i socijalne efekte na građane – vlasnike bespravnih objekata, jedinice lokalne samouprave, Državu - jer će se stvoriti uslovi za legalizaciju i prikupiti značajna sredstva koja će biti korišćenja za poboljšanje uslova života u prostorima u kojim su naplaćena.

Nijesu prepoznati negativni uticaji rješenja iz ovog propisa.

- Primjena zakona podrazumijeva plaćanje:

- **Naknade za urbanu sanaciju** od strane vlasnika bespravnih objekata.

Visina naknade 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 mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, rokove obezbjeđivanja komunalne infrastrukture, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta. Program i visinu naknade za urbanu sanaciju donose jedinice lokalnih samouprava na čijoj se teritoriji nalaze bespravni objekti.

Jedinica lokalne samouprave može umanjiti iznos naknade za urbanu sanaciju, i to za:

- bespravne objekte osnovnog stanovanja do 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 do 90%;

Navedena umanjjenja su propisana i važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

- jednokratno plaćanje naknade do 20%.

Sve jedinice lokalne samouprave su u svojim Odlukama o naknadi za urbanu sanaciju davale mogućnost umanjjenja naknade za jednokratna plaćanja. Kako ne bi bilo odstupanja od jedne do druge JLS kroz zakon je propisano ograničenje ovog umanjjenja. Razlog za ovakva umanjjenja je što se sredstva za legalizaciju dobijaju odmah i time se omogućava brže ulaganje u izgradnju potrebne infrastrukture.

Predloženo umanjjenje odnosi se na umanjjenje iznosa naknade za urbanu sanaciju za bespravne objekte osnovnog stanovanja, smatra se opravdanim iz razloga što su vlasnici tih bespravnih objekata oslobođeni izrade projektno-tehničke dokumentacije za legalizaciju tih objekata, dok su vlasnici objekata koji su legalno građeni bili u obavezi da izrade projektno-tehničku dokumentaciju i da je reviduju, pa je iz razloga ekonomičnosti i racionalnosti predloženo ovo zakonsko rješenje.

Naknada za urbanu sanaciju se ne plaća za: objekte za obrazovanje, nauku, zdravstvo, sport, socijalnu zaštitu, socijalno stanovanje; objekte nepokretne kulturne baštine; objekte namijenjeni za bezbjedonosne službe; radio - difuzne objekte; međunarodne i regionalne objekte vodosnabdijevanja; međunarodne i regionalne kanalizacione sisteme; žičare; vodovodna, telekomunikaciona i kanalizaciona infrastruktura; toplovodi; pijace; gradska groblja; podzemni i nadzemni prolazi; javne garaže; javna rasvjeta; javne i zelene površine i gradski parkovi i ski liftovi.

Naknada za objekte osnovnog stanovanja plaća se u jednakim mjesečnim ratama, najviše u 360 mjesečnih rata, a za ostale bespravne objekte, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

- Shodno važećem zakonskom rješenju za izgradnju pomoćnih objekata koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde, i sl.) se ne plaća naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta a prilikom legalizacije je data obaveza plaćanja naknade za urbanu sanaciju za legalizaciju istih pa se došlo do zaključka da to nije adekvatno. Ovo naročito ako se zna da septičke jame, bunari, ograde, bazeni i sl. po definiciji bespravnog objekta ne spadaju u iste.

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 od 1.500 do 5.000 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora. Visinu naknade po kvadratnom metru će određivati jedinice lokalnih samouprava u zavisnosti od ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora, zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, rokove obezbjeđivanja komunalne infrastrukture, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta. Ovaj dio naknade, je po prvi put uveden u ovo zakonsko rješenje iz razloga što je na terenu ustanovljeno da ima veliki broj ovakvih objekata koji su izgrađeni mimo zakonskih okvira i ovo je prilika da se takvi objekti uvedu u legalne tokove. Pri tome, jedinice lokalnih samouprava kao i Uprava za legalizaciju bespravnih objekata koja će biti formirana nakon donošenja ovog Zakona će prikupiti značajna finansijska sredstva za svoje budžete. Takođe, vlasnici ovih objekata će moći da legalizuju ovakve objekte a samim tim moći će i da dobijaju trajna rješenja o radu kod nadležnih institucija.

• Posebne naknade

Za legalizaciju bespravnih objekata na teritoriji jedinica lokalne samouprave na Crnogorskom primorju obračunava se i naplaćuje posebna naknada, u skladu sa zakonom koji uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja. Ova naknada je bila definisana i postojećim zakonskim rješenjem.

Posebna naknada se plaća u najviše 36 jednakih mjesečnih rata, navedenih u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta.

Vlasnik bespravnog objekta za koji nije podniet zahtjev za legalizaciju; za koji je donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju; za koji nije pokrenut postupak upisa objekta u katastar nepokretnosti; i za koji je donijeto rješenje o uklanjanju objekta, dužan je da, do uklanjanja objekta, plaća godišnju naknadu za korišćenje prostora. Godišnju naknadu za korišćenje prostora utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja i naplate lokalnih javnih primoda.

Naknada se plaća na račun jedinice lokalne samouprave u kojoj je izgrađen bespravni objekat.

• Naknada za korišćenje prostora

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da plaća godišnju naknadu za korišćenje prostora do uklanjanja objekta za koji: nije podniet zahtjev za legalizaciju; je donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju; nije pokrenut postupak upisa objekta u katastar nepokretnosti; je donijeto rješenje o uklanjanju objekta.

Godišnja naknada za korišćenje prostora po m2 neto površine bespravnog objekta za koji je dostavljen elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, u zavisnosti od zone u kojoj se objekat nalazi, može iznositi od 0,5% do 2,0% prosječne cijene građenja m2 novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja prethodi godini za koju se naknada utvrđuje.

Naknada za korišćenje prostora je propisana i važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Godišnja naknada za korišćenje prostora po m2 bruto površine bespravnog objekta za koji nije dostavljen elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta ili koji nije upisan u katastar nepokretnosti, u zavisnosti od zone u kojoj se objekat nalazi, može iznositi od 1% do 3% prosječne cijene građenja m2 novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja prethodi godini za koju se naknada utvrđuje. Ovo uvećanje je dato iz razloga potrebe angažovanja geodetskih firmi koje bi radile elaborate premjera radi uknjižbe objekta u katastar. Obaveza uknjižbe objekta je na vlasniku objekta a kako on sam nije završio obavezni postupak to preuzima JLS ili Uprava za legalizaciju a sredstva se obezbjeđuju iz ovog uvećanja.

- Projekat legalizacije bespravno sagrađenih objekata obuhvatiće aktivnosti koje uključuju značajan broj institucija i građana.

Sprovođenje postupka legalizacije treća da ishoduje sljedećim ciljevima:

- uvođenje u sistem obaveza prema državi nelegalnih graditelja, a samim tim više sredstava od poreza i naknada koje su prihod budžeta jedinica lokalne samouprave,
- rješavanje imovinsko pravnih odnosa,
- Katastar nepokretnosti kao potpuno pouzdanu evidenciju
- Povećana vrijednost legalizovane nekretnine kao i kompletnog zemljišta u okolini
- Povećana operabilnost objekata na tržištu nekretnina,
- Saobraćajna dostupnost i komunalno opremljeno zemljišta u naseljima, postojanje socijalnih sadržaja i javnih institucija poput škola, vrtića i sl. u naselju, ili na razumnoj udaljenosti od njega

Za realizaciju ovog značajnog projekta neophodna je dobra kadrovska osposobljenost organa koji ga sprovode;

Prepoznate slabosti su nedostatak administrativnih kapaciteta u jedinicama lokalne samouprave, te nedostatak međuresorske saradnje.

S tim u vezi predloženo je formiranje organa uprave na državnom nivou a radi povećanja efikasnosti postupka.

Takođe, značajni elementi koji utiču na sprovođenje procesa su: ekonomska situacija pojedinih krajnjih korisnika procesa legalizacije; nedovoljna informisanost; jaki pojedinačni interesi nasuprot zajedničkim; te nedostatak podrške političkih subjekata.

- U cilju uspješne implementacije projekta neophodno je realizovati kvalitetnu medijsku kampanju u cilju sveobuhvatnog informisanja vlasnika nelegalnih objekata i podizanja nivoa svijesti građana o pravima i obavezama u procesu legalizacije.
- Neophodno je sprovesti mjere oporezivanja za bespravne objekte za neformalne i na taj način izvršiti pritisak na bespravne graditelje da u što kraćem roku pristupe legalizaciji svojih objekata. Neophodno je sprovesti naplatu propisanih naknada i/ili uvećanih poreza te na taj način destimulisati vlasnike bespravnih objekata da zadrže postojeći status. Naime, poresko opterećenje za bespravne objekte gdje postoje uslovi za legalizaciju ali ne i želja vlasnika za legalizaciju statusa objekta, trebalo bi da bude efikasno sredstvo pritiska sve do momenta legalizacije. Prema Zakonu o porezu na nepokretnost, porez za bespravne objekte se može uvećavati do 100% a ova odredba se primjenjuje samo u Opštini Tivat. Time bi se učinilo neisplativim za vlasnike ovih objekata da zadržavaju status quo, te bi bili „natejerani“ da izvrše obaveze predviđene zakonom i uplate iznos naknade za urbanu sanaciju. Sa druge strane, jasno

je da bi efikasno i brzo sprovođenje propisa u ovom pravcu značilo i stvaranje efikasnih mehanizama naplate prihoda lokalnih samouprava, a samim tim i stvaranja preduslova za prevazilaženje problema njihovog finansiranja. Međutim usvajanjem Odluke o godišnjoj naknadi za korišćenje prostora za bespravne objekte prestaje mogućnost ovakvog oporezivanja jer se isti objekat ne može dva puta novčano kažnjavati po istom osnovu.

- Pored koristi za građane, koji će ovim zakonskim rješenjem svoju investiciju „uvesti“ u legalne tokove i samim tim povećati njenu vrijednost na tržištu, od procesa legalizacije jedinice lokalne samouprave prihodovaće više stotina miliona eura od naplate naknade za urbanu sanaciju.
- Vlasnici ovih objekata će, uvođenjem istih u pravni sistem, biti obavezni da plaćaju porez na nepokretnosti, što će dodatno doprinijeti godišnjem uvećanju prihoda jedinica lokalne samouprave.
- Takođe pitanje namjene sredstava koje će biti prikupljenje u procesu legalizacije od naplate naknada je riješeno na način da se sredstva koja se prikupe sa jednog prostora ulažu u taj prostor-mjesnu zajednicu, i to u izgradnju nedostajuće komunalne infrastrukture i pratećih sadržaja. Rezultati procesa legalizacije moraju biti vidljivi, kroz poboljšanje uslova života na tim prostorima, unaprijeđenje komunalne infrastrukture, izgradnjom nedostajućih objekata i sl., a uspješnost sprovođenja zakona zavisi od odaziva bespravnih graditelja koji će ući u proces.
- Donošenje propisa ima uticaja na poslovni ambijent - građane i privredu jer je osnovni cilj zakona uvođenje bespravnih objekata u legalizaciju, očuvanje i unapređenje postojećeg stambenog fonda imajući vidu njegovu ekonomsku vrijednost, podizanje životnog standarda građana, podizanje bezbjednosti i zaštite života i zdravlja ljudi poboljšanjem uslova stanovanja.
- Za privredu i građane nijesu utvrđeni troškovi, izuzev za vlasnike bespravnih objekata.
- Pozitivne posljedice donošenja ovog propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti. Vlasnici bespravnih objekata će svoje objekte moći legalizovati i na valjan način plaćati dažbine državi. S tim u vezi, država će prikupljeni novac od naplate legalizacije utrošiti za opremanje komunalne infrastrukture u djelovima u kojima je naplaćivana naknada.
- Donošenjem ovog propisa neće se stvoriti uslovi za stvaranje novih privrednih subjekata, sem Uprave za legalizaciju bespravnih objekata koju će osnovati Vlada Crne Gore, a koja će biti zadužena za legalizaciju bespravnih objekata većih od 500m², kao i bespravnih objekata u zaštićenim zonama.
- Poslovni ambijent se neće promijeniti jer se i u skladu sa važećim zakonskim rješenjem i u skladu sa Predlogom Zakona o legalizaciji u sprovođenju postupka legalizacije angažuju ista privredna društva.

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 obezbijeđena 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 proisteći finansijske obaveze?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?
- Obrazložiti 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 ovog propisa potrebna su posebna sredstva iz budžeta Crne Gore za osnivanje Uprave za legalizaciju, organa uprave koji će sprovoditi postupke legalizacije objekata površine preko 500m².

Shodno Zakonu o legalizaciji bespravnih objekata Vlada Crne Gore osnivaće organ uprave – Upravu za legalizaciju bespravnih objekata u roku od 60 dana od dana donošenja zakona.

Uprava se osniva na period do završetka procesa legalizacije.

Predviđeno je da Uprava ima 11 zaposlenih službenika i to: direktora Uprave, pomoćnika direktora Uprave, šefa opšte službe, 6 samostalnih savjetnika I, arhivara i vozača.

Shodno važećem zakonu o zaradama u javnom sektoru, ukupna bruto sredstva koja su potrebna za obezbijedjivanje zarada za 11 zaposlenih u bruto iznosu je cca 145.000,00 eura.

Potrebna sredstva za obezbijedjivanje kancelarijske opreme neophodne za rad iznose cca 30.000,00 eura. Sredstva za obezbijedjivanje goriva iznose cca 10.000,00 eura na godišnjem nivou, sredstva za obezbijedjivanje prostorija za rad Uprave iznose cca 30.000,00 eura. Što se tiče ostalih rashodnih sredstava za rad Uprave ona iznose cca 35.000,00 eura. Vozni park koji će činiti tri vozila planiran je da se zatraži od Uprave za državnu imovinu.

Ukupna rashodovna sredstva za rad ove uprave na godišnjem nivou iznose cca 250.000,00 eura.

Kada govorimo o prihodovnoj strani Uprave ona je iskazana na sledeći način:

Ukoliko se uzme broj objekata, po opštinama, za koje je podniet zahtjev za legalizaciju minimalne površine od 500m², i računa se sa prosječnom visinom naknade za urbanu sanaciju koju donose opštine za svoju teritoriju onda je ukupan dobitak od legalizacije 614.947.834, 5€. Za upravu se odvaja 20% od te vrijednosti odnosno 122.989.566,9€

Ako se računa da je cca 87.000 nelegalnih objekata (prema informacijama CEDIS- a o nelegalnim potrošačima iz 2023.godine) a prijavljeno je za legalizaciju cca 60.000 ostaje 27.000 objekata. Prosječna cijena građenja za 2023. godinu je 1.795€/m², a da je prosječan koeficijent koji se izračunava naknada za korišćenje prostora 1,5%, onda se zarada računa za 25% od 27.000 objekata površine od 500m² po formuli $1.795€/m^2 * 0,15 * 0,25 * 27000 * 600m^2 = 1,090,462,500 €$. Ako se uzme da je koeficijent naknade za korišćenje prostora 2% od cijene građenja onda je ta cifra i veća. Za Upravu se odvaja 20% od te vrijednosti odnosno 218.092.500, €

To znači da se očekuje u slučaju ovakvog scenarija da Uprava kroz svoj rad obezbijedi cca 341.082.066.9 €

- Implementacija ovog propisa ne predviđa međunarodne finansijske obaveze.
- Finansijska sredstva neophodna za osnivanje Uprave za legalizaciju, organa uprave koji će sprovoditi postupke legalizacije objekata površine preko 500m² nijesu obezbijedjena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu.
- Ovim propisom nije predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih proizilaze finansijske obaveze za građane i privredu.
- Osnovni problem u preciznom obračunu finansijskih prihoda predstavlja nepostojanje precizne evidencije o broju neformalnih objekata kao i procjena uspjehnosti realizacije procesa legalizacije.
- Projekcija je moguća na osnovu dosadašnjih rezultata procesa. Naime do sada je donijeto oko 3.217 rješenja o legalizaciji, a naplaćeno preko 9 miliona eura prihoda od naknade za urbanu sanaciju. Iz navedenog proizilazi da će se na nivou Crne Gore od procesa legalizacije prikupiti prihodi od najmanje 250 miliona eura, ako uzmemo da je broj bespravnih objekata 60.000. Naravno, treba uzeti u obzir činjenicu da jedinice lokalne samouprave određuju visinu naknade za urbanu sanaciju i da je visina naknade najveća u opštinama Crnogorskog primorja i Glavnom gradu, dok su u opštinama na sjeveru države višestruko niže.

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

- Za pripremu Predloga zakona nije korišćena eksterna ekspertiza.
- Za pripremu Predloga zakona Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

obrazovalo je Radnu grupu koju sačinjavaju predstavnici Inženjerske komore Crne Gore, Privredne komore Crne Gore, Arhitektonskog fakulteta, Građevinskog fakulteta, Zajednice opština, nevladinog sektora, kao i ovog ministarstva.

- Javna rasprava o Nacrtu zakona o legalizaciji bespravnih objekata počela je 18.05.2023. godine, a završena je 27.06.2023. godine. Izvještaj sa Javne rasprave je objavljen na sajtu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i države imovine <https://www.gov.me/clanak/izvjestaj-sa-javne-rasprave-o-nacrtu-zakona-o-legalizaciji-bespravnih-objekata>

Najveći dio primjedbi odnosio se na tekuće probleme u postupku legalizacije bespravnih objekata i to: visinu naknade za urbanu sanaciju, plaćanje naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte, orto-foto snimak iz 2018. godine kao ključnog uslova za legalizaciju bespravnih objekata i na rok od 6 mjeseci za pokretanje postupka upisa objekta u katastarsku evidenciju od strane vlasnika bespravnog objekta. Nakon detaljnog sagledavanja primjedbi koje su iskazane na javnoj raspravi, ustanovljeno je da za primjedbe koje se odnose na visinu naknade za urbanu sanaciju i plaćanje naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte, Ministarstvo kroz ovo zakonsko rješenje ne može reagovati iz razloga što je dato na odlučivanje jedinicama lokalnih samouprava i one su te koje odlučuju o visinama naknade. Kada govorimo o ostalim bitnim primjedbama, važeći orto foto snimak iz 2018. godine je zadžan i u ovom predlogu Zakona s obzirom da je želja da se bespravna gradnja zaustavi i da bespravni graditelji budu sankcionisani na način koji će se utvrditi ovim Zakonom.

-Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je nakon definisanja Nacrta Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, isti dostavilo na mišljenje i Privrednoj komori Crne Gore, iako je Privredna komora imala svog stalnog člana u radnoj grupi koje je formiralo ovo Ministarstvo a u cilju izrade što kvalitetnijeg zakonskog rješenja. Nakon dostavljenog mišljenja od strane Privredne komore, utvrđeno je da su se predlozi Privredne komore odnosili na: da se privrednim društvima-arhitektonskim biroima povjere poslovi izrade fotografija svih fasada bespravnog objekta u JPG formatu, sa izvještajem o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku, da se prvo donesu Programi urbane sanacije u svim opštinama, a onda da se donose Odluke lokalnih samouprava o naknadama za urbanu sanaciju, da se razmotri mogućnost legalizacije objekata koji su izgrađeni i posle 2018. godine, da se objašnjenja pojedinih izraza upodobe sa značenjem izraza u Predlogu zakona o uređenju prostora i Predloga Zakona o izgradnji objekata, da se usaglase objašnjenja Predloga Zakona o uređenju prostora, Predloga Zakona o izgradnji objekata i Predloga Zakona o legalizaciji bespravnih objekata koji definišu „objekat osnovnog stanovanja“ kako u nazivu tako i u površini ovih objekata. Veći dio ovih primjedbi su inkorporirane u Predlog Zakona o legalizaciji bespravnih objekata dok primjedbe koje se odnose na Programe urbane sanacije i Odluka o naknadama za urbanu sanaciju su nadležnosti jedinica lokalnih samouprava. Takođe, definicija „objekat osnovnog stanovanja“ je ostala ista kako je bilo i u Predlogu koji je dostavljen Privrednoj komori iz razloga što se u legalizaciji gleda ovakav objekat socijalnog karaktera dok se u Predlogu Zakona o izgradnji objekata on odnosi na građevinski objekat.

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?**
- Potencijalne prepreke za implementaciju novog zakonskog rješenja mogu biti:
 - nedonošenje liste bespravnih objekata od strane jedinica lokalnih samouprava,
 - neprimjenjivanje Odluke o naknadi za korišćenje zemljišta za bespravne objekte,
 - ukoliko jedinice lokalne samouprave ne izrade kartu zaštićenih zona teritorije opštine u formi koja omogućava preklapanje i identifikaciju objekata u pojedinim zonama.
- Mjere koje će biti preduzete u slučaju ne ispunjavanja ciljeva sadržane su u kaznenim odredbama ovog Zakonskog rješenja.
- Glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva su:
 - broj legalizovanih objekata nakon stupanja na snagu zakona, kao unaprijeđenje infrastrukture u bespravnim naseljima

- prihodi stečeni po osnovu plaćenih naknada
 - smanjen procenat/broj nelegalnih objekata.
- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i jedinice lokalne samouprave su zaduženi za sprovođenje monitoringa i evaluaciju primjene i sprovođenja propisa.
 - Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dobilo je pozitivna mišljenja od strane Ministarstva pravde i Sekretarijata za zakonodavstvo Crne Gore.

Datum i mjesto

10. mart 2025. godine, Podgorica



MINISTAR

Slaven Radunović



Crna Gora
Ministarstvo pravde

Adresa: Vuka Karadžića 3,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 407 501
fax: +382 20 407 515
www.gov.me/mpa

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	31.01.2025
Org. jed.	31 - 34.000
Razn. broj	07-337/25-188/7
Prilog	
Vrijednost	

Broj: 01-040/25-312/2

27. januar 2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
G-din Slaven Radunović, ministar

Predmet: Mišljenje na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata
Veza: Vaš akt broj: 07-337/25-188/2 od 13. januara 2025. godine

Uvaženi,

Ministarstvo pravde razmotrilo je tekst Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata, koji je dostavljen aktom broj: 07-337/25-188/2 od 13. januara 2025. godine, zaprimljen u ovom Ministarstvu 15. januara 2025. godine.

S tim u vezi, obavještavamo Vas da u okviru nadležnosti ovog Ministarstva, nemamo primjedbi na tekst Predloga zakona, budući da su u neposrednoj komunikaciji sa predstavnicima predlagača sugestije Ministarstva pravde ugrađene u tekst Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

S poštovanjem,
MINISTAR
mr. Bojan Božović



Dostavljeno:

- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- u spise predmeta;
- a/a.



Crna Gora

Ministarstvo pravde

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 31.01.2025					
Org. jed.	Jed. za št.	Redn. broj	Prilog	Vrijednost	
07-337	25	188	6		

Adresa: Vuka Karadžića 3,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 407 501
fax: +382 20 407 515
www.gov.me/mpa

Broj: 01-040/24-12193/4

27. januar 2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

G-din Slaven Radunović, ministar

Predmet: Mišljenje na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Veza: Vaš akt broj: 07-337/24-5684/173 od 22. novembra 2024. godine

Uvaženi,

Ministarstvo pravde razmotrilo je Izvještaj o preliminarnoj kontroli na rizike od korupcije (CPL obrazac) koji se odnosi na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata, koji je dostavljen aktom broj: 07-337/24-5684/173 od 22. novembra 2024. godine, zaprimljen u ovom Ministarstvu 26. novembra 2024. godine.

U skladu sa članom 4 Uputstva o preliminarnoj kontroli na rizike od korupcije („Službeni list Crne Gore“, broj 75/24), Ministarstvo pravde je dana 27. novembra 2024. godine zatražilo mišljenje Agencije za sprečavanje korupcije radi otklanjanja mogućih rizika za nastanak korupcije u izradi propisa.

Dana 16. decembra 2024. godine, Agencija za sprečavanje korupcije dostavila je mišljenje broj: 03-04-2695/2 u kome se preporučuje da u odnosu na članove 28 i 29 Predloga zakona, a koji se odnose na obavezu jedinice lokalne samouprave da u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga zakona formira komisiju sa zadatkom izrade liste bespravnih objekata čiji su vlasnici obveznici plaćanja naknade iz člana 27 stav 1 ovog zakona. Iako se propisuje da će komisija imati tri člana od kojih jedan mora biti pravne, a jedan geodetske struke, navedeni član 29 stav 2 treba proširiti kako bi sadržao jasne kriterijume vezane za sastav komisije, elemente kojima se uređuje način formiranja komisije, uz predviđanje principa transparentnosti u radu, a koji može biti sastavni dio poslovnika o radu komisije iz stava 1 ovog člana. Dodatno, Agencija poziva predlagača propisa da, zbog predmeta samog propisa i mjera i radnji koje preduzima inspektor zaštite propisa, predvidi da će se u postupku inspekcijskog nadzora, na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom ili drugim propisom kojim se uređuje inspekcijski nadzor, shodno primjenjivati zakon kojim se uređuje upravni postupak.

Imajući u vidu navedeno, obavještavamo Vas da, u okviru nadležnosti ovog Ministarstva, nemamo primjedbi na Izvještaj o preliminarnoj kontroli na rizike od korupcije (CPL obrazac) koji se odnosi na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata, budući da su sugestije ugrađene u tekst Predloga zakona dostavljenog dana 15. januara. 2025. godine.

Obzirom da, u odnosu na CPL obrazac, nije došlo do izmjena u odnosu na dostavljeni inovirani tekst zakona od 15. januara 2025. godine mišljenje u tom dijelu ostaje nepromijenjeno.

S poštovanjem,
MINISTAR
mr Bojan Božović



Dostavljeno:

- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- a/a;
- u spise predmeta

Preliminarna kontrola na rizike od korupcije

Naziv propisa	Predlog Zakona o legalizaciji bespravnih objekata
Naziv organa	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Sektor/odsjek	Direktorat za legalizaciju bespravnih objekata
Faza donošenja propisa	Predlog
1. Navedi oblast koja se uređuje propisom.	Legalizacija bespravnih objekata
2. Da li su jasno definisani subjekti zaduženi za sprovođenje propisa? Objasni.	Da. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Uprava za legalizaciju bespravnih objekata, Uprava za nekretnine, jedinice lokalnih samouprava.
3. Da li postoje očigledne pravne praznine, nedostaci ili odredbe u propisu koje dozvoljavaju dvosmisleno tumačenje? Objasni.	Predlog Zakona je jasno definisao tumačenja svih odredbi i s tim u vezi neće doći do dvosmislenih tumačenja.
4. Da li je propis, sa predviđenim regulatornim pretpostavkama, kreiran u cilju ostvarivanja profita ili drugih benefita za račun	Usvajanjem ovog Zakona ostvaruje se benefit za Budžet Crne Gore kao i jedinica lokalnih samouprava.

određenog/ih subjekta/ata? Objasni.	
5. Da li će javni funkcioner koji je na čelu organa koji je predlagatelj propisa imati privatni interes od efekata primjene propisa (etičke povrede)? Objasni.	Javni funkcioner koji je na čelu organa tj. ovog Ministarstva neće imati privatni interes od primjene ovog zakona.
6. Da li su u propisu predviđeni adekvatni mehanizmi za njegovo sprovođenje ili je predviđeno da će ovo pitanje biti regulisano podzakonskim aktima? Objasni.	Nakon usvajanja ovog Zakona, pristupiće se i izradi podzakonskih akata.
7. Da li su u propisu definisane vrste odgovornosti subjekata zaduženih za sprovođenje odredaba propisa? Objasni.	U propisu su jasno definisane vrste odgovornosti subjekata koji su tretirani ovim Zakonom.
8. Da li su kontrolni mehanizmi definisani propisom? Objasni.	Kontrolni mehanizmi su definisani tj. Zakonom je definisano postojanje inspekcije zaštite prostora.
9. Da li su predviđene sankcije za slučajeve povrede zakonskih normi? Objasni.	Sankcije za slučajeve povrede ovog zakona su definisane . Novčanom kaznom u iznosu od 5.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice. Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu državne uprave. Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u jedinici lokalne samouprave, organu lokalne uprave ili odgovorno lice u organu uprave.

10. Da li je u zakonu propisana jasna procedura za izricanje sankcija, tj. da li je uspostavljen mehanizam praćenja primjene, izricanja sankcija i vrste sankcija? Objasni.	Zakonom je propisana jasna procedura oko izricanja sankcija. Primjenu legalizacije bespravnih objekata i izricanja sankcija će vršiti inspekcija zaštite prostora. Kompletnu nadležnost nad sprovođenjem ovog zakona će biti u nadležnosti Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
11. Da li je propisano da je subjekt koji odlučuje o davanju prava, uvođenju ograničenja i izricanju sankcija, odvojen od subjekta koji kontrolise (nadzire) zakonitost i sprovođenje ovih odluka, tj. da li je uspostavljena adekvatna „dvostepenost“ kao mehanizam provjere i kontrole donesenih odluka? Objasni.	Predviđeno je postojanje inspekcije zaštite prostora kao i direkcije za drugostepeni postupak u okviru istog Ministarstva
12. Da li je propis bio predmet lobiranja? Objasni.	Propis nije bio predmet lobiranja.
13. Da li se propis odnosi na izmjenu izbornih mehanizama ili finansiranje političkih partija? Objasni.	Propis se ne odnosi na izmjenu izbornih mehanizama ili finansiranje političkih partija.
14. Da li se propisom bitnije mijenja struktura javne uprave? Objasni.	Propisom će se promijeniti struktura javne uprave. Propisom se uvodi Uprava za legalizaciju bespravnih objekata koju će osnovati Vlada crne Gore u roku od 90 dana od dana usvajanja ovog zakona. Takođe, uvodi se i Inspekcija zaštite prostora.
15. Da li je transparentnost obezbijeđena objavljivanjem poziva za javnu raspravu? Objasni.	Poziv za javnu raspravu je objavljen 18. maja 2023. godine

16. Da li propis predviđa transparentan proces donošenja odluka? Objasni.	Zakonom je predviđena transparentnost u procesu odlučivanja.
17. Da li propis definiše listu opravdanih slučajeva u kojima se određene odredbe ne primenjuju? Objasni.	Propis se primenjuje na sve subjekte ali postoje određene olakšice za lica u socijalnoj potrebi i za lica kojima je izgradnja nelegalnog objekta služila za rešavanje stambenog pitanja (nemoju u posjedu ni jedan drugi objekat)
18. Da li se u propisu definišu rokovi za administrativne postupke? Objasni.	U propisu su jasno definisani rokovi za donošenje rješenja o legalizaciji kao i za davanje saglasnosti na spoljni izgled objekta
19. Da li propis uspostavlja mehanizam kontrole rizika od pojave sukoba interesa na nivou državne uprave, odnosno da li su propisom uspostavljeni mehanizmi odgovornosti koji su odvrtaajući za pojavu sukoba interesa i eventualni razvoj korupcije? Objasni.	Ne postoji mogućnost pojave sukoba interesa na nivou državne uprave. Mehanizmi za sprečavanje razvoja korupcije postoje kroz angažman inspekcije zaštite prostora kao i upravne inspekcije. Takođe nadzor nad radom jedinica lokalne samouprave i planirane Uprave za legalizaciju obavlja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
20. Ostala relevantna pitanja.	

Datum i mjesto

25.11.2024. Podgorica

Starješina



MINISTAR
Slaven Radunović



Crna Gora
Ministarstvo javne uprave

Adresa: Rimski Trg br 45
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 482 131
fax: +382 241 790
www.mju.gov.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Organizacija i posredovanje imovine				
Primljeno:		06. 12. 2024		
Org. jed.	102-413-2124	Redni broj	Prilog	Vrijednost
07- 337/24-		5684/		181

Br: 01-040/24-5554/2

09. 12. 2024. godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
gospodin Slaven Radunović, ministar

Veza: akt broj: 07-337/24-5684/178 od 27.11.2024. godine

Predmet: Mišljenje na inovirani Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Poštovani gospodine Radunoviću,

Povodom Vašeg akta broj 07-337/24-5684/178 od 27.11.2024. godine, kojim se obraćate zahtjevom za mišljenje na inovirani Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata, sa aspekta nadležnosti Ministarstva javne uprave ukazujemo sljedeće:

Zakonom o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), članom 1, propisano je da se tim zakonom uređuju pravila po kojima su, u cilju ostvarivanja zaštite prava i pravnih interesa fizičkih lica, pravnih lica ili drugih stranaka, kao i zaštite javnog interesa, dužni da postupaju državni organi, organi državne uprave, organi lokalne samouprave, organi lokalne uprave, ustanove i drugi subjekti koji vrše javna ovlaštenja (u daljem tekstu: javnopravni organ) kad, neposredno primjenjujući propise, odlučuju i preduzimaju druge upravne aktivnosti u upravnim stvarima. Odredbama člana 4 istog zakona propisano je da se primjenjuje u svim upravnim stvarima, a da odredbe posebnih zakona kojima se, zbog specifične prirode upravnih stvari u pojedinim upravnim oblastima, propisuju neophodna odstupanja od pravila upravnog postupka ne mogu biti u suprotnosti sa načelima i ciljem ovog zakona, niti umanjivati nivo zaštite prava i pravnih interesa stranaka propisanih ovim zakonom. S tim u vezi, ukazujemo da je primjena Zakona o upravnom postupku pravilo i obaveza u svim upravnim stvarima, iz kojeg razloga ističemo pojedinačne sugestije, i to:

- Odredbom člana 60 Zakona o upravnom postupku propisano je: "Kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašteno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini." U navedenoj normi nigdje nije predviđen izuzetak tj. "da posebnim zakonom može biti drugačije propisano.

Odredbom člana 16 inoviranog Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata, propisano je da: "Nadležni organ dužan je da u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva i dokumentacije iz člana 14 ovog zakona, za objekat koji ispunjava uslove iz člana 7 ovog zakona, uputi poziv podnosiocu zahtjeva i dokumentacije da, u roku od 90 dana od dana prijema poziva, dostavi:

- 1) dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na objektu i zemljištu na kome je bespravni objekat izgrađen;
- 2) saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele iz člana 10 stav 4 ovog zakona, ako je potrebna;
- 3) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju;
- 4) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: posebna naknada);

- 5) ovjerenu izjavu vlasnika objekta da se odriče prava na pokretanje sudskog spora iz člana 13 stav 4 ovog zakona;
- 6) analizu privrednog društva ovlaštenog za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine od 200 m² do 500 m² u skladu sa propisom iz člana 18 stav 2 ovog zakona i izjavu tog privrednog društva da je objekat podoban za upotrebu;
- 7) revidovani izvještaj privrednog društva ovlaštenog za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500 m² i izjavu privrednog društva ovlaštenog za reviziju tehničke dokumentacije, odnosno za poslove stručnog nadzora nad građenjem objekta da je objekat podoban za upotrebu;
- 8) dokaz da je sproveden postupak procjene uticaja na životnu sredinu odnosno elaborat, saglasnost na elaborat ili odluka da nije potrebna izrada elaborata za projekte/objekte za koje se može zahtijevati izrada elaborata u skladu sa zakonom kojim se uređuje način i postupak procjene uticaja.

S tim u vezi potrebno je preispitati navedenu odredbu Predloga zakona, kako bi odredbe ovog zakona bile u potpunosti usaglašene sa Zakonom o upravnom postupku.

-Imajući u vidu činjenicu da je navedenim članom propisano: "Nadležni organ dužan je da u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva i dokumentacije iz člana 14 ovog zakona, za objekat koji ispunjava uslove iz člana 7 ovog zakona, uputi poziv podnosiocu zahtjeva i dokumentacije da u roku od 90 dana od dana prijema poziva dostavi..." a da je odredbama člana 114, istog zakona, određeno da je rok za donošenje i dostavljanje rješenje u upravnom postupku 30 dana od dana pokretanja postupka, ukoliko posebnim zakonom nije drugačije određeno, to implicira da je rok za donošenje rješenja u postupku po zahtjevu za legalizaciju znatno duži od roka propisanog Zakonom o upravnom postupku.

Napominjemo, da ovaj organ cijeni opravdanim da se određena pitanja urede na drugačiji način u odnosu na postupanja javnopravnih organa, u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku, ali ovakvo odstupanje od primjene Zakona, ne smije umanjiti nivo zaštite prava i pravnih interesa stranaka propisanih ovim zakonom u prilog čemu idu stavovi Evropskog suda za ljudska prava, načela propisana ovim zakonom, a ovakvo uređenje zakonske norme u suprotnosti je i sa principima dobre javne uprave. Naime, načela dobre uprave zahtijevaju od organa javne vlasti da poštuju i ostvaruju opravdana očekivanja koja građani imaju. Njihova obaveza je da postupke vode proaktivno, sa inicijativom i angažovano, pri čemu radnje u postupku treba da budu usmjerene na postizanje njegovog cilja i ostvarivanja njegove svrhe.

Članom 37 inoviranog Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata predviđeno je osnivanje Uprave za legalizaciju bespravnih objekata u roku od 60 dana od dana donošenja ovog zakona.

Odredbom članom 26 Zakona o državnoj upravi ("Službeni list CG", br. 78/18, 70/21 i 52/22), propisano je da se organ uprave osniva se za poslove izvršavanja zakona i drugih propisa, odnosno za vršenje pretežno stručnih i sa njima povezanih upravnih poslova u pojedinim oblastima, ako je to potrebno za obezbjeđenje dvostepenosti upravnog postupka ili se na taj način obezbjeđuje efikasnije i ekonomičnije obavljanje poslova, odnosno ako je to opravdano zbog obima posla u određenoj oblasti. Isti zakon propisuje i da je organ uprave samostalan u vršenju poslova iz svoje nadležnosti i upravljanju ljudskim resursima u skladu sa zakonom, a odgovoran je ministarstvu nadležnom za upravnu oblast u kojoj vrši poslove.

Nadalje, odredbom člana 1 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24 i 104/24), pripisano je da se ovom uredbom osnivaju ministarstva i organi uprave, utvrđuju upravne oblasti za koje se organi državne uprave osnivaju, kao i organizacija i način rada državne uprave i uređuju druga pitanja od značaja za organizaciju i rad državne uprave.

Imajući u vidu da je Zakonom o državnoj upravi propisano za koje poslove se osniva organ uprave, te da se Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave osnivaju ministarstva i organi uprave, ukazujemo na potrebu izrade Analize opravdanosti uspostavljanja Uprave za legalizaciju bespravnih objekata sa nadležnostima utvrđenim inoviranim Predlogom zakona o legalizaciji bespravnih objekata, posebno kod činjenice da je predloženo da će ova Uprava postojati samo privremeno, do okončanja postupka legalizacije.



S poštovanjem,

MINISTAR

mr Marash Dukaj

Dostavljeno: - naslovu

- a/a

Kontakt osoba: Nedeljko Vuk

Samostalni savjetnik II

tel: 068 863 934

e-mail: nedjelko.vuk@mju.gov.me



Crna Gora

Ministarstvo evropskih poslova

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: Bulevar revolucije 15
81 000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 481 301
www.gov.me/mep

Br: 04/4-907/24-4138/2

Primljeno:	05. 12. 2024
Org. jed.	07-337/24-5684/179
Redni broj	5684/180
Prilog	
Vrijednost	

29. novembar 2024.

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

ministru Slavenu Radunoviću

Veza: Dopis br: 07-337/24-5684/179

Predmet: Mišljenje o usklađenosti Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata s pravnom tekovinom EU

Poštovani,

Dopisom broj 07-337/24-5684/179 od 29. novembra 2024. godine tražili ste mišljenje o usklađenosti **Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata s pravnom tekovinom Evropske unije**.

Nakon upoznavanja sa sadržinom predloga propisa, a u skladu sa nadležnostima definisanim članom 20 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Sl. list CG“, br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24 i 104/24) Ministarstvo evropskih poslova je saglasno sa navodima u obrascu usklađenosti predloga propisa s pravnom tekovinom Evropske unije.

S poštovanjem,

Maida Gorčević

MINISTARKA EVROPSKIH POSLOVA



Gorčević

Prilog:

- Izjava i tabela usklađenosti Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata s pravnom tekovinom EU

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- a/a

me4.eu
eu4.me
Ja sa Evropu, evropa sa mnom

**IZJAVA O USKLAĐENOSTI NACRTA/PREDLOGA PROPISA CRNE GORE S PRAVNOM
TEKOVINOM EVROPSKE UNIJE**

		Identifikacioni broj Izjave	MDUP-IU/PZ/24/06
1. Naziv nacrt/predloga propisa			
- na crnogorskom jeziku	Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata		
- na engleskom jeziku	Proposal for the Law on the legalization of illegal buildings		
2. Podaci o obrađivaču propisa			
a) Organ državne uprave koji priprema propis			
Organ državne uprave	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine		
- Sektor/odsjek	Direktorat za legalizaciju bespravnih objekata		
- odgovorno lice (ime, prezime, telefon, e-mail)	mr Nikola Ražnatović, v.d. generalnog direktorektora Direktorata za legalizaciju bespravnih objekata, tel. 069/555-045		
- kontakt osoba (ime, prezime, telefon, e-mail)	mr Nikola Ražnatović, v.d. generalnog direktorektora Direktorata za legalizaciju bespravnih objekata, tel. 069/555-045		
b) Pravno lice s javnim ovlašćenjem za pripremu i sprovođenje propisa			
- Naziv pravnog lica	/		
- odgovorno lice (ime, prezime, telefon, e-mail)	/		
- kontakt osoba (ime, prezime, telefon, e-mail)	/		
3. Organi državne uprave koji primjenjuju/sprovode propis			
- Organ državne uprave	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, organi uprave i jedinice lokalnih samouprava		
4. Usklađenost nacrt/predloga propisa s odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropske unije i njenih država članica, s jedne strane i Crne Gore, s druge strane (SSP)			
a) Odredbe SSPa s kojima se usklađuje propis			
Sporazum ne sadrži odredbu koja se odnosi na normativni sadržaj predloga propisa.			
b) Step en ispunjenosti obaveza koje proizilaze iz navedenih odredbi SSPa			
	☐	ispunjava u potpunosti	
	☐	djelimično ispunjava	
	☐	ne ispunjava	
c) Razlozi za djelimično ispunjenje, odnosno neispunjenje obaveza koje proizilaze iz navedenih odredbi SSPa			
/			
5. Veza nacrt/predloga propisa s Programom pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji (PPCG)			
- PPCG za period	2024-2027		
- Poglavlje, potpoglavlje	/		
- Rok za donošenje propisa	/		
- Napomena	Donošenje Zakona o legalizaciji bespravnih objekata nije predviđeno Programom pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji.		
6. Usklađenost nacrt/predloga propisa s pravnom tekovinom Evropske unije			
a) Usklađenost s primarnim izvorima prava Evropske unije			
Ne postoji odredba primarnih izvora prava EU s kojom bi se predlog propisa mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.			
b) Usklađenost sa sekundarnim izvorima prava Evropske unije			
Ne postoji odredba sekundarnih izvora prava EU s kojom bi se predlog propisa mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.			

c) Usklađenost s ostalim izvorima prava Evropske unije	
Ne postoji izvor prava EU ove vrste s kojim bi se predlog propisa mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.	
6.1. Razlozi za djelimičnu usklađenost ili neusklađenost nacrt/predloga propisa Crne Gore s pravnom tekovinom Evropske unije i rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti	
/	
7. Ukoliko ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije s kojima je potrebno obezbijediti usklađenost konstatovati tu činjenicu	
Ne postoje odgovarajući propisi EU s kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.	
8. Navesti pravne akte Savjeta Evrope i ostale izvore međunarodnog prava korišćene pri izradi nacrt/predloga propisa	
Ne postoje izvori međunarodnog prava s kojima je	/
potrebno uskladiti predlog propisa.	
9. Navesti da li su navedeni izvori prava Evropske unije, Savjeta Evrope i ostali izvor međunarodnog prava prevedeni na crnogorski jezik (prevode dostaviti u prilogu)	
/	
10. Navesti da li je nacrt/predlog propisa iz tačke 1 Izjave o usklađenosti preveden na engleski jezik (prevod dostaviti u prilogu)	
Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata nije preveden na engleski jezik.	
11. Učešće konsultanata u izradi nacrt/predloga propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti	
U izradi Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata nije bilo učešća konsultanata.	
Potpis/ovlašteno lice obrađivača propisa	Potpis/ministarka evropskih poslova
	

Prilog obrascu:

1. Prevodi propisa Evropske unije
2. Prevod nacrt/predloga propisa na engleskom jeziku (ukoliko postoji)

1. Identifikacioni broj (IB) nacrt/predloga propisa	1.1. Identifikacioni broj izjave o usklađenosti i datum utvrđivanja nacrt/predloga propisa na Vladi					
MDUP-TU/PZ/24/06	MDUP-IU/PZ/24/06					
2. Naziv izvora prava Evropske unije i CELEX oznaka						
/						
3. Naziv nacrt/predloga propisa Crne Gore						
Na crnogorskom jeziku		Na engleskom jeziku				
Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata		Proposal for the Law on the legalization of illegal buildings				
4. Usklađenost nacrt/predloga propisa sa izvorima prava Evropske unije						
a)	b)	c)	d)	e)		
Odredba i tekst odredbe izvora prava Evropske unije (član, stav, tačka)	Odredba i tekst odredbenacrt/predloga propisa Crne Gore (član, stav, tačka)	Usklađenost odredbe nacrt/predloga propisa Crne Gore s odredbom izvora prava Evropske unije	Razlog za djelimičnu usklađenost ili neusklađenost	Rok za postizanje potpune usklađenosti		





Crna Gora

Ministarstvo turizma

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 314
tel: +382 20 446 227

Broj: 01-332/24-2472/4

Primljeno:	12.12.2024			
Org. jed.	Jed. rač. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
07-	337/24-	5684/188		

Podgorica, 06.12.2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

n/r ministra Slavena Radunovića

Predmet: Mišljenje na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Poštovani,

Nakon sagledavanja inoviranog Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata, konstatujemo da je postupljeno shodno mišljenju koje smo uputili kroz akt broj 01-332/24-2472/2 od 12.11.2024. godine, te shodno istom dajemo pozitivno mišljenje sa aspekta razvoja turizma i ugostiteljstva.

S poštovanjem,



MINISTAR

mr Simonida Kordić



Crna Gora

Ministarstvo energetike

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: Rimski trg 46
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: +382 20 482 124

Broj: 01-040/24-745/2

Primljeno: 10.12.2024				
Org. jed.	Red. broj	Prilog	Vrijednost	
07-337	24-5684	182		

Datum: 6.12.2024. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

Predmet: Mišljenje na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Poštovani,

U skladu sa Vašim dopisom br. 07-337/24-5684/99 od 04.11.2024. godine po pitanju dostavljanja mišljenja na tekst Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata obavještavamo Vas da iz nadležnosti Ministarstva energetike nemamo primjedbi na tekst ovog zakonskog rešenja.

S poštovanjem,



Saša Mujović
MINISTAR

Prof. dr Saša Mujović



Ministarstvo
ekonomskog
razvoja

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 10.12.2024				
Org. broj	Adresa	Reč. broj	Prilog	Vrijednost
07-337/24		5684		183

Adresa: Rimski trg 46
81000 Podgorica
Crna Gora
tel: +382 20 482 347
www.gov.me/mek

Broj: 002-332/24-4927/4

02. decembar 2024. godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
n/r g-dinu Slavenu Radunoviću, ministru

Predmet: Mišljenje na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Poštovani,

U vezi sa vašim dopisom broj 07-337/24-5684/111 od 04.11.2024. godine, a koji se tiče poziva na davanje mišljenja u vezi sa Predlogom zakona o legalizaciji bespravnih objekata, obavještavamo vas da, nakon detaljne analize dostavljenog materijala, predlažemo sljedeće:

Član 12, stav 2, dopuniti riječima; i "zaštitne zone i radio koridore za elektronske komunikacione mreže i elektronsku komunikacionu infrastrukturu i povezanu opremu".

Član 20 stav 1, član 44 stav 1 tačka 10, član 46 stav 2 tačka 9 i član 49 stav 1 tačka 7 dopuniti na način da se primjenjuje i na elektronsku komunikacionu mrežu i/ili elektronsku komunikacionu infrastrukturu i povezanu opremu.

S poštovanjem,

MINISTAR

Nik Gjelošhaj

Nik Gjelošhaj



Crna Gora
Ministarstvo rada, zapošljavanja i socijalnog dijaloga

Adresa: Rimski trg 46
81000 Podgorica Crna Gora
www.gov.me/mrzs

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 08. 11. 2024				
Org. jed.	Jed. kas. 2024	Redni broj	Prilog	Vrijednost
07-	337/24-	5684/153		

Broj: 01-011/24-1205/2

Podgorica, 06.11.2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
n/r ministra Radunović Slavena

Veza: Dopis, br: 07-337/24-5684/103 od 04.11.2024. godine

Predmet: Saglasnost na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Poštovani,

Dopisom, br. 07-337/24-5684/103 od 04.11.2024. godine, tražili ste mišljenje ovog Ministarstva na tekst Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Ministarstvo rada, zapošljavanja i socijalnog dijaloga, daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Nemamo primjedbi na dostavljeni tekst Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

S poštovanjem,


N. STARKA
Naida Nisić
15.11.2024



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

održivog razvoja i razvoja sjevera

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: Cetinjski put bb

Elko efikasna zgrada

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20

fax: +382 20

Org. jed.	Upr. + B. j.	Reg. broj	Prilog	Vrijednost
07-	337/25-	188/13		

Broj: 05-322/25-494/1

Podgorica, 10.02.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Slaven Radunović, ministar

Predmet: Mišljenje na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Veza: Vaš dopis br. 07-337/24-5684/105

Poštovani,

Gore naznačenim dopisom ste dostavili ovom Ministarstvu Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata na davanje mišljenja.

U vezi sa zahtijevanim, ističemo sljedeće:

U članu 5 stav 1 tačka 8 Predloga zakona o legalizaciji bespravnih objekata nakon riječi: „zaštitu životne sredine“, potrebno je dodati riječi: „zaštitu zaštićenih područja“.

Naime, članom 31 stav 8 Zakona o zaštiti prirode definisano je da se „Zaštitni pojas iz stava 7 ovog člana može se odrediti u cilju sprječavanja odnosno ublažavanja spoljnih faktora koji mogu uticati negativno na zaštićeno područje kao što su: otpadne vode, čvrsti otpad, invazivne vrste, nelegalna gradnja, turizam, spiranje pesticida, herbicida i drugih hemikalija, požari, pošumljavanje neautohtonim biljnim vrstama i drugim mogućim faktorima.“.

U vezi člana 12 stav 1 Predloga zakona ističemo da se isti mora dopuniti, s obzirom da je primijećeno u praksi da, smjernice izdate u skladu sa važećim Planskim dokumentom nisu adekvatne, s obzirom da je Akt o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra donijet nakon Planskog dokumenta za to područje, i da isti nije usklađen u tom smislu.

Takođe, treba voditi računa da ukoliko je do izgradnje bespravnog objekta došlo nakon proglašavanja područja za zaštićeno, i eventualno tim činom došlo do oštećenja ili uništenja zaštićenog prirodnog dobra, da isto u skladu sa članom 310 Krivičnog zakonika Crne Gore predstavlja krivično djelo.

Član 14 ili 16 Predloga zakona potrebno je dopuniti u smislu dostavljanja/pribavljanja dokumentacije sa dozvolom za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenim područjima.

Članom 40 stav 1 Zakona o zaštiti prirode definisano je da „Radnje, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenim područjima, koje ne podliježu procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocjeni prihvatljivosti, koje nijesu utvrđene planom upravljanja, mogu se vršiti na osnovu dozvole organa uprave.“.

Ovdje želimo napomenuti da je i procjena uticaja, kao i navedena dozvola predviđena za planirano izvođenje projekta, odnosno radnji, aktivnosti i djelatnosti i da može doći do problema u implementaciji predloženih rješenja, imajući u vidu da se radi o započetim ili već izgrađenim objektima.

U članu 16 Predloga zakona poslije stava 4, dodaje se novi stav, koji glasi:

„Postupak procjene uticaja na životnu sredinu iz stava 4 ovog člana, sprovodi se istovremeno sa postupkom legalizacije bespravnog objekta”.

Molimo Vas da nam Predlog zakona, nakon implementacije datih komentara, dostavite zvanično na davanje mišljenja.

S poštovanjem,



MINISTAR
Damjan Čulafić