



Vlada Crne Gore
Generalni sekretarijat



CRNA GORA
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO:	20. XII	20. 12. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	27-1/12-2	
VEZA:	945 XXIV	
EPA:	44 XXV	
SKRAĆENICA:	PNC CG	

Broj: 2515/K
Podgorica, 19. decembra 2012. godine

SKUPŠTINI CRNE GORE
- gospodinu Ranku Krivokapiću, predsjedniku -

PODGORICA

Poštovani gospodine predsjedniče,

Obavještavam Vas da je Vlada Crne Gore, na sjednici od 14. decembra 2012. godine, zaključila da iz skupštinske procedure povuče: Predlog zakona o izmjenama i dopunama Krivičnog zakonika, koji Vam je dostavljen dopisom broj 06-2335/3 od 15. novembra 2012. godine i Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o nacionalnim stručnim kvalifikacijama, koji Vam je dostavljen dopisom broj 06-1541/4 od 12. jula 2012. godine.

Pored toga, Vlada je za svoje predstavnike koji će učestvovati u radu Skupštine Crne Gore i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja predloga zakona koji se već nalaze u skupštinskoj proceduri, odredila:

1. Predlog zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja – Branimir Gvozdenović, ministar održivog razvoja i turizma i Siniša Stanković, pomoćnik ministra;
2. Predlog zakona o komunalnim djelatnostima – Branimir Gvozdenović, ministar održivog razvoja i turizma i Siniša Stanković, pomoćnik ministra;
3. Predlog zakona o legalizaciji neformalnih objekata – Branimir Gvozdenović, ministar održivog razvoja i turizma i Marko Čanović, pomoćnik ministra;
4. Predlog zakona o međunarodnom privatnom pravu – Duško Marković, potpredsjednik Vlade i ministar pravde i Branka Lakočević, pomoćnik ministra;
5. Predlog zakona o zaštiti lica i imovine – mr Raško Konjević, ministar unutrašnjih poslova i Vladimir Vukotić, pomoćnik ministra;
6. Predlog zakona o željeznici – Ivan Brajović, ministar saobraćaja i pomorstva i dr Nebojša Obradović, direktor Direkcije za željeznice;
7. Predlog zakona o organskoj proizvodnji – prof. dr Petar Ivanović, ministar poljoprivrede i ruralnog razvoja i Branimir Vujačić, sekretar Ministarstva;
8. Predlog zakona o socijalnoj i dječijoj zaštiti – mr Predrag Bošković, ministar rada i socijalnog staranja i Remzija Ademović, pomoćnik ministra;
9. Predlog zakona o potrošačkim kreditima – dr Vladimir Kavarić, ministar ekonomije i Zoran Perišić, pomoćnik ministra;

Karađorđeva 88 – PODGORICA
TEL: (+381) 20 246-209; FAX: (+381) 20 224-138
www.gov.me



Црна Гора
СКУПШТИНА ЦРНЕ ГОРЕ

ПРИЈЕМНА КАНЦЕЛАРИЈА

Подгорица, 20. 12. 2012.



10. Predlog zakona o Završnom računu Budžeta Crne Gore za 2011. godinu – dr Radoje Žugić, ministar finansija i Boris Bušković, pomoćnik ministra;

11. Predlog zakona o potvrđivanju Sporazuma između Vlade Crne Gore i Vlade Republike Makedonije o policijskoj saradnji – mr Raško Konjević, ministar unutrašnjih poslova i Vladimir Vukotić, pomoćnik ministra;

12. Predlog zakona o potvrđivanju Sporazuma između Vlade Crne Gore i Vlade Republike Moldavije o readmisiji (vraćanje i prihvatanje) lica koja su bez dozvole boravka – mr Raško Konjević, ministar unutrašnjih poslova i Abid Crnovršanin, pomoćnik ministra;

13. Predlog zakona o potvrđivanju Sporazuma između Vlade Crne Gore i Češke Republike o saradnji u oblasti borbe protiv kriminala – mr Raško Konjević, ministar unutrašnjih poslova i Vladimir Vukotić, pomoćnik ministra;

14. Predlog zakona o potvrđivanju Aneksa VI Marpol konvencije 73/6 – Ivan Brajović, ministar saobraćaja i pomorstva i Goran Jurišić, direktor Uprave pomorske sigurnosti;

15. Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o igrama na sreću – dr Radoje Žugić, ministar finansija i Bojana Bošković, pomoćnik ministra;

16. Predlog zakona o izmjeni Zakona o isplati deviznih sredstava građana položenih kod Dafiment banke AD Beograd i Banke privatne privrede DD Podgorica položenih preko preduzeća Jugoskandik DD Beograd – dr Radoje Žugić, ministar finansija i Boris Bušković, pomoćnik ministra;

17. Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirode – Branimir Gvozdenović, ministar održivog razvoja i turizma i Ivana Vojinović, pomoćnik ministra;

18. Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu – Branimir Gvozdenović, ministar održivog razvoja i turizma i Ivana Vojinović, pomoćnik ministra;

19. Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o reprezentativnosti sindikata – mr Predrag Bošković, ministar rada i socijalnog staranja i dr Vesna Simović, pomoćnik ministra;

20. Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti i ostvarivanju prava mentalno oboljelih lica – dr Miodrag Radunović, ministar zdravlja i Gorica Savović, pomoćnik ministra;

21. Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lukama – Ivan Brajović, ministar saobraćaja i pomorstva i Mladen Lučić, direktor Lučke uprave.

S poštovanjem,



GENERALNI SEKRETAR
Zarko Sturanović

Z A K O N
O LEGALIZACIJI NEFORMALNIH OBJEKATA

Predmet

Član 1

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način legalizacije neformalnih objekata.

Neformalni objekat

Član 2

Neformalni objekat, u smislu ovog zakona, je stambeni, poslovni i poslovno - stambeni objekat, odnosno rekonstruisani dio postojećeg objekta na kojem su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, koji je izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli.

Neformalni objekat, u smislu ovog zakona, je i posebni dio objekta izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli.

Grubi konstruktivni građevinski radovi iz stava 1 ovog člana su izvedeni: temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija.

Objekat osnovnog stanovanja

Član 3

Neformalnim objektom osnovnog stanovanja, u smislu ovog zakona, smatra se stambeni objekat, bruto građevinske površine do 250 m², u kojem stanuje vlasnik neformalnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište u mjestu u kojem je izgrađen neformalni objekat, ako vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva nemaju u svojini ili susvojini drugi stambeni objekat, odnosno stambenu jedinicu na teritoriji Crne Gore.

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

- bračni drug ili lice koje sa vlasnikom neformalnog objekta živi u vanbračnoj zajednici;
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad, i

- druga lica koja je vlasnik neformalnog objekta ili njegov bračni drug dužan po zakonu da izdržava, a koja sa njim stanuju u istom stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi.

Poslovni objekat

Član 4

Poslovni objekti odnosno djelovi poslovno - stambenog objekta iz člana 2 ovog zakona su: objekti za smještaj turista, objekti za pripremanje i usluživanje hranom i pićem, ugostiteljski objekti, trgovački i tržišni centri, izložbeni centri, sajmišta, poslovne zgrade, objekti uprave, privredni objekti, objekti za proizvodno zanatstvo, skladišta i stovarišta.

Primjena zakona

Član 5

Ovaj zakon primjenjuje se na neformalne objekte koji su prikazani na orto foto snimku koji je izradio organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti (u daljem tekstu: organ uprave).

U postupku legalizacije neformalnih objekata primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje opšti upravni postupak, ako ovim zakonom nije drugačije uređeno.

Izuzeci i uslovi za primjenu zakona

Član 6

Ovaj zakon ne primjenjuje se na neformalne objekte koji su izgrađeni:

- 1) u zoni morskog dobra;
- 2) u zoni nacionalnog parka;
- 3) u zaštitnom putnom pojasu;
- 4) u zaštitnom pružnom pojasu i u zoni aerodroma;
- 5) na kulturnom dobru i zoni zaštite kulturnog dobra;
- 6) u zoni zaštićenih prirodnih dobara;
- 7) u zaštitnom pojasu elektroenergetskih objekata;
- 8) na vodnom zemljištu i u zaštitnim zonama vodoizvorišta;
- 9) zonama park šuma, zaštitnih šuma, zelenih površina;
- 10) na klizištu odnosno eksploatacionom području;
- 11) na udaljenosti manjoj od 400 m od vojnih objekata koji služe za smještaj eksploziva i municije;
- 12) na prostoru određenom planskim dokumentom za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od javnog, odnosno opšteg interesa.

Ovaj zakon ne primjenjuje se na objekte koji su izgrađeni u skladu sa propisima kojima u vrijeme izgradnje nije bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole i na privremene objekte.

Izuzetno od stava 1 tač.1 do 9 ovog člana, ovaj zakon primjenjuje se na legalizaciju izgrađenog neformalnog objekta koji je od javnog, odnosno opšteg interesa, koji se u skladu sa posebnim propisima može graditi na tom zemljištu.

Izuzetno od stava 1 tač. 1 i 2 ovog člana, ovaj zakon primjenjuje se na neformalne objekte, čijom je rekonstrukcijom izvršena nadogradnja ili dogradnja površine najviše do 150 m², koji su predviđeni planskim dokumentom donesenim do dana stupanja na snagu ovog zakona.

Izuzetno od stava 1 tačka 5 ovog člana, ovaj zakon primjenjuje se na neformalne objekte, uz saglasnost i pod uslovima koje odredi organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara.

Ovaj zakon se primjenjuje na neformalne objekte iz stava 1 tačka 7 ovog člana, uz saglasnost vlasnika elektroenergetskog objekta.

Imovinsko - pravni odnosi

Član 7

Legalizacija neformalnog objekta koji je izgrađen na zemljištu u privatnoj svojini ili zemljištu kojim raspolaže država odnosno na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, može se vršiti nakon razrješenja imovinsko - pravnih odnosa sa vlasnikom, odnosno vršiocem svojinskih ovlašćenja nad zemljištem.

Crna Gora kao titular prava svojine nad zemljištem ili jedinica lokalne samouprave kao vršilac svojinskih ovlašćenja nad zemljištem, vrši prenos prava svojine, odnosno svojinskih ovlašćenja nad zemljištem na kome je izgrađen neformalni objekat neposrednom pogodbom.

Zemljište iz stava 2 ovog člana, na kojem je izgrađen neformalni objekat može se pravnim poslom prenijeti vlasniku neformalnog objekta na osnovu odluke Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), odnosno skupštine opštine.

Cijena zemljišta utvrđena u postupku neposredne pogodbe iz stava 2 ovog člana isplaćuje se u cjelosti.

Izuzetno od stava 4 ovog člana, cijena zemljišta utvrđena u postupku neposredne pogodbe može se otplatiti u najviše do 240 jednakih mjesečnih rata za neformalne objekte osnovnog stanovanja, a za druge neformalne objekte u najviše do 120 jednakih mjesečnih rata, u skladu sa sporazumom, uz obezbjeđenje potraživanja zaključenjem ugovora o hipoteci.

Organ uprave dužan je da nakon prijema ugovora iz st. 4 i 5 ovog člana, upiše kupca kao vlasnika nepokretnosti i izvrši zabilježbu u "G" listu, lista nepokretnosti sa brojem i datumom zaključenja ugovora o kupoprodaji i nazivom odnosno imenom ugovornih strana, rokom otplate i zabilježbom ugovora o hipoteci.

Imovinsko - pravni odnosi na zemljištu iz stava 2 ovog člana, koje se nalazi na prostoru za koje nije donijet planski dokument rješavaće se nakon donošenja planskog dokumenta.

Nadležnost

Član 8

Nadležni organ lokalne uprave sprovodi postupak legalizacije neformalnih objekata za objekte za koje izdaje građevinsku dozvolu u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Organ državne uprave nadležan za izgradnju objekata (u daljem tekstu: Ministarstvo) sprovodi postupak legalizacije neformalnih objekata za objekte za koje izdaje građevinsku dozvolu u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Javnost

Član 9

Postupak legalizacije neformalnih objekata sprovodi se javno i transparentno na način utvrđen ovim zakonom.

Izrada orto - foto snimka

Član 10

Organ uprave dužan je da izvrši preklapanje orto - foto snimka teritorije Crne Gore sa važećim digitalnim podlogama i učini ga dostupnim preko internet stranice – Geoportala, nadležnim organima lokalne uprave i Ministarstvu sa podacima sa kojima raspolaže.

Dostavljanje podataka

Član 11

Organi državne uprave, organi lokalne uprave, pružaoci usluga vodosnabdijevanja, elektronskih komunikacija i usluga distribucije električne energije dužni su da nadležnom organu lokalne uprave i Ministarstvu dostave podatke o neformalnim objektima koje vode u odgovarajućim evidencijama.

Podaci o neformalnim objektima iz stava 1 ovog člana, dostavljaju se na propisanom obrascu .

Oblik i sadržaj obrasca iz stava 2 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Identifikacija i evidencija

Član 12

Neformalni objekti identifikuju se prema orto - foto snimku sačinjenom od 21. septembra 2010. godine do 21. aprila 2011. godine.

Neformalni objekti upisuju se u evidenciju neformalnih objekata koja sadrži podatke o: objektima po kategorijama, njihovom položaju, katastarskim opštinama, katastarskim parcelama, katastarskoj klasi, vlasnicima, korisnicima, stvarnim i drugim pravima kao i određenim pravnim stanjima na nepokretnosti (građenje bez propisanih dozvola ili njihovim prekoračenjima).

Evidenciju neformalnih objekata za čiju su legalizaciju nadležni organi lokalne uprave vode i ažuriraju ti organi i podatke iz stava 2 ovog člana dostavljaju Ministarstvu.

Ministarstvo vodi evidenciju neformalnih objekata za čiju je legalizaciju nadležno kao i evidenciju podataka iz stava 3 ovog člana.

Nadležni organ lokalne uprave i Ministarstvo dužni su da podatke iz evidencija iz st. 3 i 4 ovog člana objave na svojim internet stranicama.

Bliži sadržaj evidencije o neformalnim objektima propisuje Ministarstvo.

Kategorizacija

Član 13

Neformalni objekti kategorišu se prema:

- 1) stepenu izgrađenosti (izgradnja novog objekta, odnosno dogradnja postojećeg objekta);
- 2) namjeni objekta;
- 3) površini objekta (u m² bruto građevinske površine);
- 4) stepenu dovršenosti i stanju objekta;
- 5) svojini na zemljištu;
- 6) usklađenosti objekta sa planiranom namjenom prostora i
- 7) usklađenosti objekta sa postojećom horizontalnom i vertikalnom regulacijom.

Bliže uslove i način kategorizacije neformalnih objekata propisuje Ministarstvo.

Postupak legalizacije

Član 14

Postupak legalizacije neformalnog objekta obuhvata:

- 1) podnošenje zahtjeva za legalizaciju neformalnog objekta;
- 2) odlučivanje po zahtjevu za legalizaciju neformalnog objekta;
- 3) analizu stabilnosti i sigurnosti objekta u skladu sa ovim zakonom i
- 4) donošenje rješenja o legalizaciji neformalnog objekta.

Konačno rješenje iz stava 1 tačka 4 ovog člana, objavljuje se na internet stranici nadležnog organa lokalne uprave, odnosno Ministarstva.

Podnošenje zahtjeva

Član 15

Postupak legalizacije neformalnog objekta pokreće se podnošenjem zahtjeva za legalizaciju neformalnog objekta.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana može da podnese:

- 1) vlasnik neformalnog objekta;
- 2) suvlasnik neformalnog objekta;
- 3) etažni vlasnik, odnosno skupština etažnih vlasnika neformalnog objekta i
- 4) nasljednik.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana podnosi se nadležnom organu lokalne uprave, odnosno Ministarstvu.

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

Zahtjev iz stava 1 ovog člana podnosi se na propisanom obrascu.

Sadržaj obrasca iz stava 5 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo dužno je u roku od 15 dana, od dana prijema zahtjeva za legalizaciju, za neformalni objekat za koji nijesu riješeni imovinsko - pravni odnosi na zemljištu na kojem je izgrađen neformalni objekat, dostavi obavještenje da je pokrenut postupak legalizacije organu uprave nadležnom za imovinu za zemljište koje je u svojini Crne Gore, odnosno jedinici lokalne samouprave za zemljište na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave.

Dokumentacija koja se podnosi uz zahtjev

Član 16

Uz zahtjev iz člana 15 ovog zakona podnosi se izvod iz katastra nepokretnosti ili druge odgovarajuće evidencije nepokretnosti, odnosno dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na zemljištu i objektu.

Ako podnosilac zahtjeva za legalizaciju neformalnog objekta ne posjeduje dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na zemljištu dužan je da, umjesto dokaza iz stava 1 ovog člana, podnese dokaz da je pred sudom ili drugim nadležnim organom pokrenut postupak utvrđivanja prava svojine na zemljištu, odnosno potvrdu Ministarstva ili nadležnog organa lokalne uprave da za taj prostor nije donijet planski dokument.

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

Ministarstvo je dužno da dostavi konačan akt o prekidu postupka legalizacije, za zemljište koje je u svojini Crne Gore organu uprave nadležnom za imovinu.

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da dostavi konačan akt o prekidu postupka legalizacije za zemljište na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave organu lokalne uprave nadležnom za imovinu.

Za objekte osnovnog stanovanja, pored dokaza iz stava 1 ovog člana, dostavljaju se isprave:

- o broju članova porodičnog domaćinstva,
- o prebivalištu u mjestu u kojem je izgrađen neformalni objekat i
- da vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva ne posjeduju drugi stambeni objekat, odnosno stambenu jedinicu na teritoriji Crne Gore

Dopuna dokumentacije

Član 17

Kada nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo utvrdi da uz zahtjev nije podnijeta dokumentacija iz člana 16 st. 1, 2 i 6 ovog zakona, poziva podnosioca zahtjeva da u roku od 30 dana, od dana dostavljanja poziva, dostavi nedostajuću dokumentaciju.

Ako podnosilac zahtjeva u roku iz stava 1 ovog člana ne izvrši dopunu dokumentacije, zahtjev će se odbaciti zaključkom.

Protiv zaključka nadležnog organa lokalne uprave iz stava 2 ovog člana može se izjaviti žalba glavnom administratoru.

Protiv zaključka Ministarstva iz stava 2 ovog člana može se pokrenuti upravni spor.

Odlučivanje po zahtjevu

Član 18

U postupku odlučivanja po urednom zahtjevu za legalizaciju neformalnog objekta, nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo utvrđuje ispunjenost uslova iz čl. 6 i 7 ovog zakona.

Ako nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo utvrdi da se legalizacija neformalnog objekta ne može izvršiti zbog neispunjavanja uslova iz stava 1 ovog člana, rješenjem će odbiti zahtjev za legalizaciju.

Na rješenje iz stava 2 ovog člana koje je donio nadležni organ lokalne uprave može se izjaviti žalba glavnom administratoru u roku od 15 dana, od dana dostavljanja, a protiv rješenja Ministarstva može se pokrenuti upravni spor.

Tehnička dokumentacija za objekte do 500 m²

Član 19

Nadležni organ lokalne uprave, radi legalizacije neformalnog objekta bruto razvijene površine do 500 m², koji ispunjava uslove iz čl. 6 i 7 ovog zakona upućuje poziv podnosiocu zahtjeva da u roku od 120 dana, od dana dostavljanja poziva, dostavi:

- tri primjerka elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, ovjerenog od geodetske organizacije koja ima licencu za rad, odnosno kopiju katastarskog plana ili izvoda iz katastarskog plana i
- analizu ovlaštenog privrednog društva, pravnog lica ili preduzetnika koji je ispitivao statičku i seizmičku stabilnost objekta, da je neformalni objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Tehnička dokumentacija za objekte preko 500m²

Član 20

Nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo radi legalizacije neformalnog objekta bruto razvijene površine preko 500 m², koji ispunjava uslove iz čl. 6 i 7 ovog zakona upućuje poziv podnosiocu zahtjeva da u roku od 120 dana, od dana dostavljanja poziva dostavi:

- tri primjerka elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ovjerenog od geodetske organizacije koja ima licencu za rad, odnosno kopiju katastarskog plana ili izvoda iz katastarskog plana,
- tri primjerka projekta arhitekture izvedenog stanja neformalnog objekta (u daljem tekstu: projekat arhitekture) koji je izradilo ovlašteno privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik;
- izjavu ovlaštenog privrednog društva, pravnog lica ili preduzetnika koji je ispitivao statičku i seizmičku stabilnost objekta, da je neformalni objekat stabilan i siguran za upotrebu, u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Sadržaj projekta arhitekture

Član 21

Projekat arhitekture iz člana 20 alineja 2 ovog zakona sadrži:

- 1) opšte podatke:
 - ime, prezime i adresu, odnosno naziv i sjedište podnosioca zahtjeva,
 - naziv, sjedište i fotokopiju licence pravnog lica, privrednog društva ili preduzetnika koji je izradio arhitektonski snimak;
- 2) lokaciju objekta:
 - ulicu i kućni broj (ako je određen), broj katastarske parcele i katastarske opštine,
 - namjenu objekta;
- 3) arhitektonski opis objekta (strukturu i opis dijelova objekta);
- 4) obračun površina objekta i to:
 - površinu objekta: građevinsku bruto površinu i bruto razvijenu građevinsku površinu sa bruto površinom osnove zgrade,
 - neto površinu s tabličnim prikazom površina svake etaže,

- broj etaža i visinu objekta (u m);
- 5) nacрте osnova, presjeka i fasada u razmjeri 1:100;
- 6) opis i stanje vodovodnih i kanalizacionih instalacija, odnosno elektro i mašinskih instalacija pojedinih funkcija kojima se ostvaruje osnovna namjena objekta sa načinom priključenja na odgovarajuću mrežu infrastrukture, kao i način rješavanja odvođenja otpadnih voda;
- 7) opis stepena izgrađenosti objekta i
- 8) projekat tehnološkog procesa za objekat u kome se obavlja tehnološki proces.

Komisija

Član 22

Radi kontrole i upoređivanja podataka iz podnijete dokumentacije sa podacima dobijenim neposrednim uvidom na terenu, nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo može obrazovati komisiju.

Komisija se sastoji od predsjednika i dva člana kojima se određuju zamjenici.

Vlasnik neformalnog objekta dužan je da komisiji omogući nesmetani pristup zemljištu i objektu, pruži potrebna obavještenja i predoči raspoloživu dokumentaciju potrebnu za vršenje poslova iz stava 1 ovog člana.

Na osnovu analize, uvida u dostupnu dokumentaciju i neposrednog uvida na terenu, komisija sačinjava izvještaj koji potpisuju svi članovi komisije.

Komisija je dužna da izvještaj iz stava 4 ovog člana dostavi nadležnom organu lokalne uprave, odnosno Ministarstvu u roku od 15 dana, od dana izvršenog neposrednog uvida na terenu.

Dokazi o uplati naknada

Član 23

Kada nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo utvrdi da neformalni objekat ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom, poziva podnosioca zahtjeva da u roku od 30 dana, od dana dostavljanja poziva priloži:

- rješenje, odnosno sporazum o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, a ako je naknada uplaćena i odgovarajuću potvrdu o uplati naknade;
- rješenje, odnosno sporazum o uređivanju odnosa u pogledu naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: naknada za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja), u skladu sa zakonom kojim se uređuje finansiranje regionalnog vodosnabdijevanja Crnogorskog primorja, a ako je naknada uplaćena, odgovarajuću potvrdu o uplati naknade i
- potvrdu o uplati naknade za legalizaciju.

Odbijanje zahtjeva

Član 24

Nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo će odbiti zahtjev za legalizaciju neformalnog objekta ako podnosilac zahtjeva u propisanom roku ne dostavi dokaze iz čl. 19, 20 i 23 ovog zakona.

Protiv rješenja nadležnog organa lokalne uprave iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba glavnom administratoru.

Protiv rješenja Ministarstva iz stava 1 ovog člana, može se pokrenuti upravni spor.

Naknada za komunalno opremanje

Član 25

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za neformalne objekte, obračunava se i naplaćuje u skladu sa propisom jedinice lokalne samouprave kojim se uređuju uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i naknada za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za neformalne objekte osnovnog stanovanja, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika neformalnog objekta, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Za druge neformalne objekte, naknade iz stava 2 ovog člana, plaćaju se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika neformalnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Naknada za legalizaciju

Član 26

Naknada za legalizaciju neformalnog objekta plaća se u iznosu od 5%, od utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Naknada iz stava 1 ovog člana za objekte za čiju je legalizaciju nadležan organ lokalne uprave, u skladu sa članom 8 stav 1 ovog zakona, prihod je budžeta jedinice lokalne samouprave.

Naknada iz stava 1 ovog člana za objekte za čiju je legalizaciju nadležno Ministarstvo, u skladu sa članom 8 stav 2 ovog zakona, prihod je budžeta Crne Gore.

Naknada za legalizaciju ne plaća se za neformalne objekte osnovnog stanovanja i za neformalne objekte od javnog, odnosno opšteg interesa.

Donošenje rješenja o naknadi za legalizaciju

Član 27

Rješenje o utvrđivanju visine naknade za legalizaciju neformalnog objekta donosi nadležni organ lokalne uprave koji vrši obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, po službenoj dužnosti, u roku od osam dana od dana uređivanja odnosa povodom plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Vlasnik neformalnog objekta je dužan da izvrši uplatu naknade iz stava 1 ovog člana na odgovarajući račun, u roku od osam dana, od dana dostavljanja rješenja.

Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti neformalnog objekta

Član 28

Analizu statičke i seizmičke stabilnosti neformalnog objekta do 500 m² može da vrši privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik ovlašćen za izradu tehničke dokumentacije odnosno za građenje objekta.

Način izrade i sadržaj analize neformalnog objekta sa stanovišta statičke i seizmičke stabilnosti neformalnog objekta do 500 m² propisuje Ministarstvo.

Analiza statičke i seizmičke stabilnosti neformalnog objekta preko 500 m² vrši se u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Izrada tehničke dokumentacije

Član 29

Izradu tehničke dokumentacije za neformalne objekte može da vrši privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik ovlašćen za izradu tehničke dokumentacije, a izradu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, geodetska organizacija koja ima licencu za rad.

Donošenje rješenja

Član 30

Za neformalni objekat koji je izgrađen na prostoru za koji nije donijet planski dokument, a koji ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom, nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo, dužno je da u roku od 20 dana, od dana dostavljanja dokaza iz člana 23 ovog zakona, donese rješenje o legalizaciji.

Za neformalni objekat koji je izgrađen na prostoru za koji je donijet planski dokument, a objekat nije izgrađen u skladu sa planskim dokumentom, po dostavljanju dokaza iz čl. 16, 19 i 20 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave, odnosno

Ministarstvo, dužno je da u roku od 20 dana, od dana dostavljanja dokaza iz člana 23 ovog zakona, donese rješenje o legalizaciji.

Za neformalni objekat koji je izgrađen na prostoru za koji je donijet planski dokument, a objekat je izgrađen u skladu sa planskim dokumentom, po dostavljanju dokaza iz čl. 16, 19 i 20 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo, dužno je da u roku od 20 dana, od dana dostavljanja dokaza iz člana 23 ovog zakona, donese rješenje o legalizaciji.

Neformalni objekat za koji je donijeto rješenje o legalizaciji u skladu sa ovim zakonom, smatra se podobnim za upotrebu shodno zakonu kojim se uređuje izgradnja objekata.

Nadležni organ iz st. 1, 2 i 3 ovog člana, dužan je da u roku od osam dana, od dana konačnosti, rješenje o legalizaciji sa aktima o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja dostavi organu uprave, radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji neformalnog objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju.

Organ uprave, dužan je da nakon dostavljanja rješenja i akata iz stava 5 ovog člana, upiše zabilježbu u „G“ listu, lista nepokretnosti, sa nazivom donosioca, brojem i datumom izdavanja rješenja, kao i rješenja o odloženom plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, sa rokom otplate u skladu sa članom 25 ovog zakona.

Izrada planskog dokumenta

Član 31

Nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo dužno je da rješenje o legalizaciji neformalnog objekta dostavi organu nadležnom za pripremu planskog dokumenta.

Objekti legalizovani u skladu sa ovim zakonom, uklapaju se u planski dokument, u skladu sa normama i standardima urbanističkog planiranja.

Rekonstrukcija neformalnog objekta

Član 32

Neformalni objekat za koji se utvrdi da ne ispunjava uslove statičke i seizmičke stabilnosti, može se rekonstruisati u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje izgradnja objekata.

Uklanjanje objekta

Član 33

Pravosnažan zaključak iz člana 17 stav 2, pravosnažno rješenje iz člana 18 stav 2 i člana 24 stav 1 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo bez odlaganja, a najkasnije u roku od tri dana, od dana pravosnažnosti, dostavlja organu uprave nadležnom za inspekcijske poslove, radi donošenja rješenja o uklanjanju objekta, odnosno dijela objekta.

Neformalni objekti koji ne budu legalizovani u skladu sa ovim zakonom, ukloniće se u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Izvršenje rješenja o uklanjanju objekta osnovnog stanovanja može se sprovesti nakon obezbjeđenja alternativnog smještaja iz člana 34 ovog zakona.

Alternativni smještaj

Član 34

Jedinica lokalne samouprave dužna je da, u slučaju donošenja rješenja o uklanjanju neformalnog objekta osnovnog stanovanja, vlasniku objekta obezbijedi alternativni smještaj primjeren broju članova porodičnog domaćinstva.

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

Način obezbjeđenja odnosno vrstu alternativnog smještaja, nadležni organ lokalne uprave dužan je da utvrdi u dispozitivu zaključka iz člana 17 stav 2, dispozitivu rješenja iz člana 18 stav 2 i dispozitivu rješenja iz člana 24 ovog zakona.

Bliže uslove, način, postupak i kriterijume za obezbjeđivanje smještaja iz stava 1 ovog člana, vlasniku neformalnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva za koje je donijeto rješenje o uklanjanju objekta propisuje jedinica lokalne samouprave.

Nadzor

Član 35

Nadzor nad primjenom ovog zakona vrši organ državne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata.

Inspekcijski nadzor nad izvršenjem ovog zakona vrši organ uprave nadležan za inspekcijske poslove.

Kaznene odredbe

Član 36

Novčanom kaznom u iznosu od 1000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona nadležnom organu lokalne uprave i Ministarstvu ne dostavi podatke o neformalnim objektima (član 11 stav 1);
- 2) komisiji ne omogući nesmetani pristup zemljištu i objektu, ne pruži potrebna obavještenja i ne stavi na uvid raspoloživu dokumentaciju potrebnu za vršenje poslova iz člana 22 stav 1 ovog zakona (član 22 stav 3);
- 3) u roku od osam dana od dana dostavljanja rješenja ne izvrši uplatu naknade iz člana 27 stav 1 ovog zakona (član 27 stav 2);
- 4) u roku od 270 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona ne podnese zahtjev za legalizaciju neformalnog objekta (član 38).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 300 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 200 eura do 6.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 tač. 2, 3 i 4 kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 150 eura do 2.000 eura.

Član 37

Novčanom kaznom u iznosu od 300 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave, ako:

- 1) ne upiše kupca kao vlasnika nepokretnosti i izvrši zabilježbu u "G" listu, lista nepokretnosti sa brojem i datumom zaključenja ugovora o kupoprodaji, i nazivom odnosno imenom ugovornih strana, rokom otplate i zabilježbom ugovora o hipoteci (član 7 stav 6);
- 2) ne izvrši preklapanje orto foto snimka teritorije Crne Gore sa važećim digitalnim podlogama i učini ga dostupnim, preko internet stranice-Geoportala, organima lokalne uprave i Ministarstvu sa podacima kojima raspolaže (član 10);
- 3) nadležnom organu lokalne uprave ili Ministarstvu ne dostavi podatke o neformalnim objektima koje vode u odgovarajućim evidencijama (član 11 stav 1);
- 4) ne vodi i ne ažurira evidenciju o neformalnim objektima i podatke iz člana 12 stav 2 ovog zakona ne dostavi Ministarstvu (član 12 stav 3);
- 5) podatke iz evidencije iz člana 12 st. 3 i 4 ovog zakona ne objavi na internet stranici (član 12 stav 5);
- 6) konačno rješenja iz člana 14 stav 1 tač. 4 ovog zakona ne objavi na internet stranici organa lokalne uprave odnosno ministarstva (član 14 stav 2);

- 7) zahtjev iz člana 15 stav 1 ovog zakona ne objavi na internet stranici organa lokalne uprave, odnosno Ministarstva (član 15 stav 4);
- 8) u roku od osam dana od dana uređivanja odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ne donese rešenje o utvrđivanju visine naknade za legalizaciju neformalnog objekta (član 27 stav 1);
- 9) nakon dostavljanja rješenja iz člana 30 stav 5 ovog zakona upiše zabilježbu u „G“ listu, lista nepokretnosti, sa nazivom donosioca, brojem i datumom izdavanja rješenja, kao i rješenja o odloženom plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, sa rokom otplate u skladu sa članom 25 ovog zakona (član 30 stav 6);
- 10) ne dostavi rješenje o legalizaciji neformalnog objekta organu nadležnom za pripremu planskog dokumenta (član 31 stav 1);
- 11) ne dostavi bez odlaganja, a najkasnije u roku od tri dana, od dana pravosnažnosti, organu uprave nadležnom za inspekcijske poslove pravosnažan zaključak iz člana 17 stav 2, pravosnažno rješenje iz člana 18 stav 2 i člana 24 stav 1 ovog zakona, radi donošenja rješenja o uklanjanju objekta, odnosno dijela objekta (član 33 stav 1);
- 12) ne obezbijedi vlasniku neformalnog objekta osnovnog stanovanja alternativni smještaj primjereno broju članova porodičnog domaćinstva u slučaju donošenja rješenja o uklanjanju neformalnog objekta osnovnog stanovanja (član 34 stav 1).

Rok za podnošenje zahtjeva

Član 38

Zahtjev za legalizaciju neformalnog objekta, u skladu sa ovim zakonom, može se podnijeti u roku od 270 dana, od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Rok za podnošenje dokumentacije i podataka

Član 39

Organ uprave dužan je da dokumentaciju iz člana 10 ovog zakona, učini dostupnom, na internet stranici – Geoportalu, nadležnim organima lokalne uprave i Ministarstvu, u roku od osam dana, od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Subjekti iz člana 11 stav 1 ovog zakona dužni su da nadležnim organima lokalne uprave i Ministarstvu dostave podatke o neformalnim objektima u roku od 60 dana, od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Prekid postupka

Član 40

Započeti postupci za uklanjanje objekata izgrađenih suprotno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 51/08 i 34/11), prekidaju se od dana podnošenja zahtjeva za legalizaciju neformalnog objekta iz člana 15 ovog zakona, do donošenja pravosnažnog rješenja, u skladu sa ovim zakonom.

Rok za donošenje podzakonskih akata

Član 41

Podzakonski akti za sprovođenje ovog zakona donijeće se u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Stupanje na snagu

Član 42

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

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

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“ gradnja. To je gradnja bez građevinske dozvole odnosno bez propisane pravno tehničke dokumentacije, koja 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 posledice krupnih razmjera: plansko-urbanističku disorganizaciju prostora, nedovoljnu infrastrukturnu opremljenost tretiranog prostora, nizak nivo kvaliteta života, ugrožavanje ekoloških standarda i rizik po ljudsko zdravlje, seizmičke rizike i nemogućnost naplate komunalija i poreza.

Neformalna izgradnja, ne samo da predstavlja protivpravno prisvajanje prava raspolaganja i korišćenja zemljišta, već, tipično, i izbjegavanje plaćanja nadoknada za razne oblike korišćenja javne infrastrukture, čime se troškovi prebacuju na one aktere koji grade i rade u skladu sa zakonom.

Oblast uređenja prostora i izgradnje objekata je u pravnom sistemu Crne Gore, regulisana Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11), kojim nije predviđen posebni postupak odnosno procedura, kada je u pitanju izrada planskih dokumenata kojima se vrši uklapanje objekata izgrađenih bez građevinske dozvole – budući da je to pitanje riješeno sistemski. U skladu sa zakonom, izvještaj o stanju uređenja prostora sadrži podatke o neformalnim objektima; program uređenja prostora, takođe, sadrži mjere koje se odnose na objekte izgrađene suprotno zakonu, a neformalni objekti su takođe tretirani programskim zadatkom koji je sastavni dio odluke o izradi planskog dokumenta. U postupku izrade planskih dokumenata, puna pažnja nesporno je posvećena objektima izgrađenim bez građevinske dozvole. Do sada preduzeti koraci pri rješavanju ovog problema rezultirali su izmjenama Krivičnog zakonika, tj. propisivanjem krivičnih djela protiv uređenja prostora Crne Gore. Riječ je o krivičnim djelima građenja bez građevinske dozvole i suprotno građevinskoj dozvoli i tehničkoj dokumentaciji, kao i krivičnom djelu protivpravnog priključenja gradilišta odnosno objekta na tehničku infrastrukturu.

Bečkom deklaracijom o neformalnim naseljima u Jugoistočnoj Evropi, koju je Crna Gora potpisala septembra 2004. godine, predviđeno je da zemlje potpisnice teže potpunom regionalnom rješavanju neformalnih naselja do 2015. godine i da se obavezuju da preduzmu regularizaciju neformalnih naselja i poboljšanje do maksimalne mjere (ali samo u slučajevima koji ne narušavaju odgovarajući urbani razvoj, npr. kršenje prava, zaštitu životne sredine, zaštitu kulturnog nasleđa).

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.

U tom kontekstu, predlogom Zakona o legalizaciji neformalnih objekata, izvršeno je uređenje oblasti nelegalne gradnje. Većina neformalnih objekata je privedena namjeni i useljena, znatan broj je uklopljen u planska dokumenta, a imajući u vidu činjenicu da uklanjanje objekata zahtijeva značajna finansijska sredstva, koja obuhvataju uklanjanje građevinskog otpada i rješavanje alternativnog smještaja za vlasnike neformalnih objekata i članove njegovog porodičnog domaćinstva, smatramo neophodnim donošenje ovog zakona. Međutim, treba imati u vidu činjenicu da su ovi objekti sagrađeni bez građevinske dozvole, i u najvećoj mjeri nisu prošli kroz proces provjere primjene standarda, kako u toku projektovanja tako i u toku izvođenja radova, posebno sa aspekta seizmičkog rizika. Iz tog razloga predlogom Zakona predviđeno je ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti neformalnih objekata površine do 500 m² a za objekte površine preko 500 m² predviđena je obaveza izrade tehničke dokumentacije u skladu sa ovim zakonom i ispitivanje statičke i seizmičke sigurnosti objekta u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnje objekata.

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. Iz karaktera predloženog akta kao specijalnog proizilazi da norme mogu biti definisane u suprotnosti sa opštim normama koje uređuju ovu oblast. Ovaj zakon primjenjuje se na sve bespravno izgrađene objekte koje zakon obuhvata (kriterijumi definisani čl. 2, 3 i 4) i primjenjuje bez obzira na to kakva su rešenja u drugim zakonima.

Cilj zakona je da se oblast nelegalne gradnje uredi relativno brzo, sigurno i za tačno utvrđene objekte, bez obzira na njihov broj, i definisan je na način da se izbjegnu dugotrajne i komplikovane procedure jer je postupak legalizacije propisan jednim zakonom.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 propisano je da je predmet ovog zakona uređivanje uslova i načina legalizacije neformalnih objekata.

Članom 2 propisana je definicija neformalnog objekta. Opredjeljenje predlađača je da se ovim zakonom legalizuju i prekoračenja građevinske dozvole.

Članom 3 uveden je pojam neformalnog objekta osnovnog stanovanja. Definisanje ovog instituta uslovljeno je prije svega socijalnim razlozima a u vezi je sa propisivanjem obaveze obezbjeđenja alternativnog smještaja vlasniku neformalnog objekta i članovima njegovog porodičnog domaćinstva, koji ne posjeduju drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore i predstavljaju ispunjenje obaveza preuzetih Bečkom deklaracijom.

Članom 4 definisan je pojam neformalnog poslovnog objekta, gdje su taksativno nabrojani poslovni objekti koji se mogu legalizovati u skladu sa ovim zakonom.

Članom 5 propisano je da se zakon primjenjuje na neformalne objekte koji su evidentirani na orto foto snimku koji je izrađen od strane organa državne uprave

nadležan za upis prava u katastru nepokretnosti i poslove državnog premjera i katastra nepokretnosti. Orto foto snimak je snimljen u toku 2010. i 2011. godine i predstavlja početni korak pri izradi evidencije neformalnih objekata. Stavom 2 propisana je supsidijarna primjena Zakona o opštem upravnom postupku.

Članom 6 predviđeni su izuzeci od primjene zakona, tj. da objekti koji su izgrađeni na prostorima koji su određeni ovim članom ne mogu ući u proceduru legalizacije a to su: objekti izgrađeni u zoni morskog dobra, nacionalnog parka, u zaštitnom i putnom i pružnom pojasu i u zoni aerodroma, u zoni zaštite prirodnog ili kulturnog dobra, u zaštitnom pojasu elektroenergetskih objekata, zonama park šuma, na klizištima odnosno eksploatacionim područjima, na prostoru određenom planskim dokumentom za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa, na udaljenosti manjoj od 400 m od vojnih objekata.

Stavovima 2, 3, 4, 5 i 6 predviđeni su izuzeci od stava 1 ovog člana. Većina izuzetaka formulisana je nakon održane javne rasprave povodom izrade Nacrta zakona i rezultat je primjedbi opšte i stručne javnosti. Naime, najveći broj primjedbi odnosio se na nemogućnost legalizacije neformalnih objekata u navedenim zonama, što je umnogome suzilo primjenu zakona. Stavom 2 definisano je da se zakon ne primjenjuje na objekte koji su izgrađeni u vrijeme kada nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole i na privremene objekte.

Članom 7 propisano je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu na kojem su izgrađeni neformalni objekti. Imajući u vidu da je veliki broj objekata izgrađen na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave odnosno koje je u svojini Crne Gore i da je većina objekata useljena, ovim članom propisana je mogućnost prenosa svojine nad zemljištem na kojem su izgrađeni neformalni objekti. Crna Gora ili jedinica lokalne samouprave kao titular prava svojine nad zemljištem može vršiti prenos prava svojine nad zemljištem vlasnicima neformalnih objekata putem neposredne pogodbe (Zakon o državnoj imovini). Imajući u vidu odredbe Zakona o svojinsko pravnim odnosima kojim je kao jedan od osnova sticanja prava svojine nad zemljištem predviđen institut građenja na tuđem zemljištu, smatramo cjelishodnim da se u najvećem broju slučajeva zemljište prenese u svojinu vlasnicima objekata koji su na istom i izgrađeni. Stavom 4 predviđeno je da će se cijena zemljišta utvrđena u postupku neposredne pogodbe naplaćivati do 240 mjesečnih rata za objekte osnovnog stanovanja a za ostale do 120 mjesečnih rata uz obavezu zaključenja ugovora o hipoteci, u cilju obezbjeđenja potraživanja. Ovo rješenje takođe proizilazi iz primjedbi datih na javnoj raspravi. Zbog nemogućnosti sprovođenja parcelacije na prostorima za koje nije donijet planski dokument, a sledstveno tome nemogućnosti sprovođenja postupka neposredne pogodbe, jer je neophodno odrediti zemljište koje će se prodati neformalnom graditelju, stavom 8 ovog člana predviđeno je da će imovinsko pravni odnosi za neformalne objekte koji su izgrađeni na prostotu za koji nije donijet planski dokument, rješavati nakon njegovog donošenja.

Članom 8 propisana je nadležnost za vođenje postupka legalizacije neformalnih objekata. Nadležnost za vođenje postupka vezana je za nadležnost izdavanja građevinske dozvole u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata, pa je tako propisana nadležnost ministarstva nadležnog za poslove građevinarstva i nadležnost organa lokalne uprave koji izdaju građevinske dozvole iz svoje nadležnosti.

Članom 9 ustanovljen je princip javnosti i transparentnosti u postupku legalizacije neformalnih objekata.

Članom 10 ustanovljena je obaveza organa državne uprave nadležnog za poslove državnog premjera i katastra nepokretnosti da izvrši preklapanje orto foto snimka teritorije Crne Gore sa važećim digitalnim podlogama i da iste učini dostupnim preko

Geoportala, nadležnim organima lokalne uprave, odnosno Ministarstvu sa podacima kojima raspolaže, radi vođenja evidencije neformalnih objekata.

Članom 11 definisano je da nadležni organi lokalne uprave vode i ažuriraju evidenciju neformalnih objekata, u skladu sa zakonom i iste dostavljaju ministarstvu. Ovim članom predviđena je obaveza organa državne uprave, lokalne uprave, pružaoca usluga vodosnabdijevanja, distribucije električne energije i usluga telekomunikacija i drugih organa i organizacija dostavljanja podataka o neformalnim objektima koje vode u odgovarajućim evidencijama. Podaci se dostavljaju na posebnom obrascu, čiji sadržaj utvrđuje ministarstvo.

Članom 12 propisano je da se identifikacija objekata vrši prema orto-foto snimku snimljenog 2010. i 2011. godine. Propisan je sadržaj, nadležnost za vođenje i ažuriranje podataka iz evidencije o neformalnim objektima. Takođe, je propisana obaveza objavljivanja podataka iz evidencije na internet stranici nadležnih organa i obaveza Ministarstva za donošenje propisa kojim će se definisati bliži sadržaj evidencije o neformalnim objektima.

Članom 13 stav 1 propisan je sadržaj kategorizacije, a stavom 2 obaveza Ministarstva za donošenje propisa kojim će se definisati bliži sadržaj kategorizacije neformalnih objekata.

Članom 14 definisan je sadržaj postupka legalizacije, koji se sastoji od 4 faze. Postupak započinje podnošenjem zahtjeva a završava donošenjem rješenja za legalizaciju. Stavom 2 predviđena je obaveza nadležnog organa za objavljivanje zahtjeva za pokretanje postupka i rješenja za legalizaciju na internet stranici ovih organa.

Članom 15 propisano je ko može podnijeti zahtjev, kojem organu, forma zahtjeva i obavezno objavljivanje zahtjeva na internet stranici. Stavom 7 propisana je obaveza obavještanja organa uprave nadležnog za imovinu o pokretanju postupka legalizacije, radi pokretanja postupka neposredne pogodbe iz člana 7 pred tim organom.

Članom 16 propisano je koju dokumentaciju je potrebno dostaviti uz zahtjev za legalizaciju. Predviđeno je da se u ovoj fazi postupka podnosi izvod iz katastra nepokretnosti kao dokaz o pravu svojine na zemljištu i objektom. Stavom 2 predviđena je mogućnost podnošenja zahtjeva za legalizaciju neformalnog objekta i za vlasnika neformalnog objekta koji nema riješene imovinsko pravne odnose nad zemljištem, a koji je pokrenuo postupak utvrđivanja prava svojine nad zemljištem pred sudom ili drugim nadležnim organom, i obaveza prekida postupka legalizacije do završetka postupka, kao i obaveza dostavljanja akta o prekidu postupka organu nadležnom za rješavanje imovinsko pravnih odnosa nad zemljištem. Prednje je definisano zbog mogućnosti da postupci rješavanja imovinsko pravnih odnosa nad zemljištem traju duže od roka od 270 dana koji je zakonom predviđen za podnošenje zahtjeva i mogućnosti gubljenja prava za podnošenje zahtjeva za legalizaciju. Stavom 6 propisano je koje dokaze dostavlja vlasnik neformalnog objekta osnovnog stanovanja.

Članom 17 definisano je postupanje nadležnog organa u slučaju dopune dokumentacije.

Članom 18 je odlučivanje nadležnog organa po zahtjevu za legalizaciju, u skladu sa čl. 6 i 7 ovog zakona, donošenje rješenja o odbijanju u slučaju neispunjenja uslova i pravo na žalbu.

Članom 19 propisana je tehnička dokumentacija za objekte do 500m². Ovim članom definisan je nastavak postupka u postupku legalizacije, odnosno obaveza nadležnog organa da pozove podnosioca zahtjeva, odnosno vlasnika neformalnog objekta do 500 m², da u roku od 120 dana od dana dostavljanja poziva dostavi elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ovjerenog od geodetke organizacije koja ima licencu za rad i analizu privrednog društva, pravnog lica ili preduzetnika koji je

ispitivao statičku i seizmičku stabilnost objekta, da je neformalni objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Članom 20 propisana je tehnička dokumentacija za objekte preko 500 m². Za ove objekte je osim elaborata premjera i izjave ovlašćenog privrednog društva, pravnog lica ili preduzetnika koji je ispitivao statičku i seizmičku stabilnost objekta da je isti stabilan i siguran za upotrebu u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata, predviđena i izrada projekta arhitekture.

Članom 21 propisan je bliži sadržaj projekta arhitekture

Članom 22 propisana je mogućnost nadležnog organa za obrazovanje komisije koja će vršiti kontrolu i upoređivanje podataka dobijenim neposrednim uvidom na terenu. Propisan je sastav komisije, kao i obaveza vlasnika neformalnih objekata da članovima komisije omogući nesmetano vršenje poslova i kontrolu objekata i dostavljanje potrebnih podataka. Stavom 4 i 5 propisana je obaveza komisije da sačinjava izvještaj, koji je dužna dostaviti nadležnim organima u roku od 15 dana od dana neposrednog uvida u dokumentaciju i objekata na terenu.

Članom 23 definisan je nastavak postupka, odnosno obaveza podnosioca zahtjeva da nakon poziva nadležnog organa dostavi isprave kojima dokazuje uređivanje odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, naknade za regionalno vodosnabdijevanje i uplati naknade za legalizaciju.

Članom 24 definisan je postupanje nadležnog organa u slučaju neispunjenja uslova predviđenih zakonom koji se tiču statičke i seizmičke stabilnosti objekta, izrade tehničke dokumentacije i uplate naknada iz člana 23 ovog zakona, odnosno odbijanje zahtjeva za legalizaciju i pravo na žalbu.

Članom 25 propisano je da će se plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta obračunavati i naplaćivati u skladu sa propisom jedinice lokalne samouprave. Propisana je mogućnost plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja za neformalne objekte osnovnog stanovanja u 240 jednakih mjesečnih rata, na zahtjev podnosioca zahtjeva. Za ostale neformalne objekte predviđena je mogućnost naplaćivanja ovih naknada u najmanje 120 jednakih mjesečnih rata. Razlog predviđanja ove norme je izuzetno teška ekonomska situacija i pokušaj da se neformalnim graditeljima olakša plaćanje ove obaveze. Imajući u vidu prosječna primanja građana, a sa druge strane neophodnost plaćanja komunalne naknade kao jedinog izvora prihoda jedinice lokalne samouprave kojim se obezbjeđuje komunalna opremljenost prostora, predloženo je navedeno rješenje.

Članom 26 ustanovljena je naknada za legalizaciju neformalnog objekta čiji je iznos utvrđen u procentualnom odnosu od 5% od iznosa utvrđene naknade za komunalno opremanje. Ova naknada je prihod budžeta Crne Gore, odnosno budžeta jedinica lokalne samouprave u zavisnosti od nadležnosti za donošenje rješenja o legalizaciji. Ova naknada se ne plaća se za objekte od opšeg odnosno javnog interesa i za neformalne objekte osnovnog stanovanja.

Članom 27 predviđena je nadležnost, način i rok donošenja rješenja o utvrđivanju iznosa naknade za legalizaciju. Nadležan organ za donošenje rješenja je organ lokalne uprave koji vrši obračun naknade za komunalno opremanje. Takođe, je definisana obaveza vlasnika neformalnog objekta da utvrđeni iznos naknade plati u roku od 8 dana od dana dostavljanja rješenja.

Članom 28 predviđena je obaveza Ministarstva za donošenje propisa kojim će se definisati bliži kriterijumi ispitivanja statičke i seizmičke stabilnosti neformalnog objekta do 500 m² i način izrade i sadržaj tehničke dokumentacije za postupak regularizacije neformalnog objekta preko 500 m². Stavom 1 definisano je ko može vršiti analizu statičke i seizmičke stabilnosti objekta u skladu sa zakonom.

Članom 29 definisano je da izradu tehničke dokumentacije za neformalne objekte može da vrši privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik koji ispunjava uslove za izradu tehničke dokumentacije odnosno za građenje objekta utvrđene propisima o izgradnji objekata, odnosno da izradu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta vrši geodetska organizacija koja ima licencu za rad.

Članom 30 propisano je donošenje rješenja o legalizaciji neformalnog objekta i to: za neformalni objekat koji se nalazi na prostoru za koji nije donijet planski dokument (stav 1), za neformalni objekat koji se nalazi na prostoru za koji je donijet planski dokument, a objekat nije izgrađen u skladu sa planom (stav 2), i za neformalni objekat koji je izgrađen u skladu sa planom (stav 3). U navedenim slučajevima, nadležni organ u roku od 20 dana od dana dostavljanja dokaza predviđenim zakonom donosi rješenje o legalizaciji. Stavom 3 propisano je da se donošenjem rješenja o legalizaciji objekta koji je legalizovan smatra podobnim za upotrebu u skladu sa zakonom o izgradnji objekata. Definisana je obaveza nadležnog organa da po službenoj dužnosti, dostavlja rješenje o legalizaciji, organu nadležnom za upis prava svojine u katastar nepokretnosti, kao i obaveza ovog organa da izvrši upis objekta, odnosno rješenja o legalizaciji i izvrši upis zabilježbe sa podacima o načinu uređivanja odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja za opštine Crnogorskog primorja..

Članom 31 propisana je obaveza nadležnog organa da rješenje o legalizaciji neformalnog objekta dostavi organu nadležnom za pripremu planskog dokumenta. Stavom 2 predviđena je mogućnost uklapanja legalizovanih objekata u planske dokumente, u skladu sa normama i standardima urbanističkog planiranja.

Članom 32 propisana je shodna primjena odredbi zakona kojim se uređuje izgradnja objekata u slučaju da se u skladu sa ovim zakonom, odnosno propisom iz člana 28 ovog zakona utvrdi da neformalni objekat nije stabilan i siguran za upotrebu.

Članom 33 propisano je da se pravosnažni akti iz čl. 17, 18 i 24 ovog zakona, kojim se zahtjev za legalizaciju odbija, dostavljaju u roku od tri dana odnosno bez odlaganja, nadležnom inspekcijskom organu radi donošenja rješenja o uklanjanju objekta, odnosno dijela objekta. Stavom 2 propisana je shodna primjena zakona kojim se uređuje izgradnja objekata na postupak uklanjanja objekata, a stavom 3 zabrana izvršenja o rušenju do obezbjeđivanja alternativnog smještaja iz člana 34 ovog zakona.

Članom 34 definisano je obavezno obezbjeđenje alternativnog smještaja u slučaju rušenja objekta osnovnog stanovanja. Jedinica lokalne samouprave koja je nadležna za postupanje po zahtjevu dužna je da u slučaju rušenja odnosno uklanjanja neformalnog objekta osnovnog stanovanja obezbijedi alternativni smještaj davanjem stana u zakup, dodjelom zemljišta za izgradnju stambenog objekta, davanjem naknade za zakupninu i na drugi način, u skladu sa propisom jedinice lokalne samouprave. Stavom 3 definisano je da se oblik obezbjeđenja alternativnog smještaja utvrđuje u dispozitivu akta kojim se zahtjev odbija. Stavom 5 propisana je obaveza jedinica lokalne samouprave da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona donesu propise koji će utvrditi bliže uslove, način, postupak i kriterijume za obezbjeđivanje alternativnog smještaja vlasnicima neformalnih objekata osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva za koje je donijeto rješenje o rušenju.

Članom 35 propisani su organi nadležni za nadzor nad primjenom ovog zakona.

Članom 36 i 37 propisane su kaznene odredbe u cilju implementacije odredbi zakona. Definisanje kaznene politike i sankcija odnosno kaznenih mjera za nepoštovanje zakonskih odredbi sastavni su dio mjera implementacije zakona i važan segment funkcionisanja čitavog sistema.

Članom 38 propisan je rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju neformalnog objekta iz člana 15 i iznosi 270 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Članom 39 propisani su rokovi za podnošenje dokumentacije iz člana 10 ovog zakona, odnosno dostave podataka iz člana 11 stav 1 ovog zakona.

Članom 40 propisana je prelazna odredba kojom je definisano da će se podnošenjem zahtjeva za legalizaciju prekinuti započetih postupci za uklanjanje objekata izgrađenih suprotno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta, do donošenja pravosnažnog rješenja, u skladu sa ovim zakonom.

Članom 41 propisan je rok za donošenje podzakonskih akata za sprovođenje ovog zakona.

Članom 42 propisano je vrijeme stupanja na snagu ovog zakona.

IV USAGLAŠENOST ZAKONA SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Ne postoje odgovarajući propisi EU koji su relevantni za oblasti koje tretira ovaj zakon.

V PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Potrebna finansijska sredstva za sprovođenje ovog zakona su planirana kroz implementaciju Akcionog plana pretvaranja neformalnih naselja u formalna i regularizacije objekata koji je donijet na sjednici Vlade Crne Gore od 30. juna 2011. godine.