



ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE

Odbor za prostorno planiranje

Broj: 06-41/18

Podgorica, 4. decembar 2018. godine

Odbor za prostorno planiranje Zajednice opština Crne Gore, na sjednicama održanim 11.10.2018, 16.10.2018., 13.11.2018. i 27.11.2018. godine, razmatrao je primjenu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kao i sugestije pristigle od lokalnih samouprava, kojim povodom je donio odluku da pokrene:

## **INICIJATIVU ZA izmjene i dopune Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18)**

1. U članu 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18) posle tačka 24 dodati novu tačku koja glasi:  
„24a) **rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima** je izvođenje radova rekonstrukcije **na postojećem objektu izgrađenom u skladu sa ranijim propisom odnosno ranijim planskim dokumentom**, a u cilju njegovog održavanja i korišćenja;“

U članu 26 stav 2 posle riječi: „stečena prava“ dodati zarez i riječi: „kao ni na rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima.“

U članu 90 stav 3 posle riječi: „čl. 89, 91 i 92“ dodati riječi: „odnosno članom 109a“.

Posle člana 109 dodati novi član koji glasi:

### **„Rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima do privođenja lokacije namjeni Član 109a**

Na postojećem objektu čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima važećeg planskog dokumenta, može se u okviru postojećeg gabarita vršiti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu.

U slučaju iz stava 1 ovog člana shodno se primjenjuju odredbe člana 91 ovog zakona.“

**OBRAZLOŽENJE:** Potrebno je omogućiti **pravni kontinuitet** i obezbjediti isti obim prava i vlasnicima objekata koji su bili izgađeni prije stupanja na snagu Zakona, a naročito u svjetlu ustavom zagaranovanog prava na mirno uživanje imovine, u više faktičkih situacija, iz koje ćemo izdvojiti one koje se najčešće pojavljuju u praksi:

- 1) **u zaštitnoj zoni u nacionalnim parkovima**, gdje je zabranjena izgradnja novih objekata, postoji jedan broj objekata koji su izgrađeni prije proglašenja tog područja nacionalnim parkom. Vlasnici tih objekata nemaju mogućnost izgradnje novih objekata niti proširenja postojećih, a isti žive u njima. Iz tih razloga je potrebno

omogućiti rekonstrukciju takvih objekata u postojećim gabaritima da ne bi došlo do njihovog urušavanja;

2) kada je **novim planskim dokumentom izvršena prenamjena prostora** na kojem već ima izgrađenih objekata (na pr. novim planskim dokumentom su predviđeni poslovno komercijalni objekti, saobraćajnice, sportski tereni i sl. a u samom prostoru su neki drugi objekti, primjera radi: porodično-stambeni), potrebno je dozvoliti rekonstrukciju takvih objekata u postojećim gabaritima da ne bi došlo do urušavanja istih, do privođenja prostora namjeni u skladu sa važećim planskim dokumentom;

3) kada se pristupi izradi izmjena i dopuna postojećeg planskog dokumenta ili donošenja novog za određeni zahvat, obično se donosi **odluka o zabrani građenja** do donošenja planskog dokumenta. Ako se na tom prostoru nalazi objekat koji bi mogao imati značajnija oštećenja, ukoliko se ne odradi njegova rekonstrukcija, potrebno je dozvoliti rekonstrukciju u postojećim gabaritima.

2. U članu 54 stav 2 poslije riječi „Ministarstvo“ dodati riječi: „za objekte nad kojima imovinska prava i ovlašćenja vrši Vlada **odnosno nadležni organ lokalne uprave za objekte nad kojima imovinska prava i ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave.**“

U stavu 3 posle riječi: „javnog konkursa“ dodati zarez i riječi: „kao i **vrstu objekata** za koje se obavezno raspisuje javni konkurs“.

**OBRAZLOŽENJE:** Zakonom o državnoj imovini je propisano da opština raspolaže sa opštinskom imovinom nad kojom vrši imovinska i svojinska prava, te da su ta prava ograničena jedino u dijelu davanja saglasnosti na otuđenje nepokretnosti, ali ne u dijelu sticanja imovinskih prava nastalih po osnovu građenja nepokretnosti. Imajući to u vidu, a i Ustavom garantovanu samostalnost u vršenju poslova iz svoje nadležnosti (član 117 Ustava), potrebno je ovlastiti nadležni organ lokalne uprave za sprovođenje javnog konkursa za idejno arhitektonsko rješenje za objekte lokalne samouprave. Pored toga, stav 1 predmetnog člana je neprecizan, pogotovo u odnosu na nadležnosti koje ima lokalna samouprava u dijelu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta. Na osnovu stava 1 trebalo bi raditi idejno arhitektonsko rješenje na primjer za saobraćajnice, vodovodnu infrastrukturu, komunalnu infrastrukturu i sl. Imajući prethodno u vidu, potrebno je u stavu 3 utvrditi pravni osnov da se podzakonskih aktom preciziraju vrste objekata za koje se obavezno izrađuje idejno arhitektonsko rješenje.

3. U članu 82 stav 1 posle riječi „mišljenja“ dodaje se zarez i riječi: „**dokaz o pravu svojine na zemljištu**, odnosno drugom pravu na građenju na zemljištu ili postojanje prava svojine na objektu, odnosno drugog prava na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta“.

**OBRAZLOŽENJE:** Imajući u vidu da je građevinska dozvola, kao upravni akt, ukinuta te da je teret odgovornosti u pogledu ispunjenosti zakonskih zahtjeva prenijet na profesiju, neophodno je obezbjediti da se pravovremeno (prije početka građenja odnosno rekonstrukcije objekta) obezbijedi još jedan stepen zaštite **ustavom garantovanog prava na mirno uživanje imovine**. Ovo naročito imajući u vidu ograničen broj nadležnih inspektora.

4. U članu 87 u stavu 5 tačka 2 nakon riječi „sa urbanističkim projektom iz člana 45 ovog zakona“ dodati zarez i riječi: „**odnosno sa važećim planskim dokumentom,**“.

**ALTERNATIVA:** Ovu materiju urediti u prelaznim odredbama na način što bi se posle člana 238 dodao novi član koji glasi:

**„Usklađenost idejnog rješenja sa važećim planskim dokumentom**

**Član 238a**

Izuzetno od odredbe člana 87 stav 5 tačka 2 ovog zakona, a do donošenja urbanističkog projekta, glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa važećim planskim dokumentom.“

Posle stava 5 dodaje se novi stav koji glasi:

„Uz zahtjev za davanje saglasnosti iz stava 5 tačka 1 ovog člana dostavlja se i **elaborat parcelacije.**“

**OBRAZLOŽENJE:** Potrebno je stvoriti uslove da se i u **prelaznom periodu** do donošenja plana generalne regulacije i urbanističkih projekata, obezbjedi da se prati usaglašenost idejnog rješenja sa UTU-ima važećeg planskog dokumenta. Pored toga, predmetnim članom utvrđuje se dužnost državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta da daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih površina u naseljima, kao i da provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom. Kako se idejnim rješenjem (član 76) utvrđuje, između ostalog, uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima, kao i uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu, nije moguće utvrditi usaglašenost ovih elementima sa zadatim uslovima, bez sagledavanja elaborata parcelacije.

5. U članu 109 posle stava 2 dodaje se novi stav koji glasi:

„Način izrade i bliži sadržaj **elaborata održavanja objekta** iz stava 1 ovog člana, propisuje Ministarstvo.“

**OBRAZLOŽENJE:** Imajući u vidu da su za sve vrste tehničke dokumentacije iz člana 75 ovog zakona donešena podzakonska akta, smatamo da bi bilo potrebno isto to uraditi i za ovu vrstu tehničke dokumentacije.

6. U članu 117 stav 2 u tački 2 posle riječi: „organa za tehničke uslove“ zarez i riječ „i“ brišu se, na kraju tačke 3 tačka se briše, a dodaje se zarez i riječi „i“.

Posle tačke 3 dodaje se nova tačka koja glasi:

„4) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja lokalne komunalne takse odnosno potvrdu nadležnog organa lokalne uprave da se za odnosni privremeni objekat ne plaća lokalna komunalna taksa.“

**OBRAZLOŽENJE:** Lokalne komunalne takse za zauzimanje javnih površina, između ostalog, postavljanjem objekata privremenog karaktera su uvedene Zakonom o lokalnim komunalnim taksama. Mehanizam koji je obezbjeđivao naplatu ovog fiskaliteta, bilo je odobrenje za postavljanje odnosno građenje objekata privremenog karaktera, koje se izdavalo na osnovu opštinske Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera. Danom stupanja na snagu Programa privremenih objekata, donesenog u skladu sa važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji, predmetne opštinske odluke će prestati da se primjenjuju a samim tim i zaštitni mehanizmi za ubiranje ovog opštinskog prihoda, od kojeg opštine na godišnjem nivou prihoduju oko 5.000.000,00€.

7. U članu 153 stav 1 mijenja se i glasi: „Bespravnim objektom osnovnog stanovanja smatra se objekat ili posebni dio bespravnog objekta namjenjen stanovanju neto površine do 200m<sup>2</sup>, u kojem stanuje vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju previbaldište u mjestu u kojem je izgrađen objekat, ako vlasnik i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojini drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore, odnosno ako **zbir površina drugog stambenog objekta kojeg imaju u svojini na teritoriji Crne Gore i bespravnog objekta odnosno posebnog dijela bespravnog objekta nije veći od 200m<sup>2</sup> neto građevinske površine.**“

U članu 158 stav 5 alineja 3 na kraju teksta dodati riječi: „odnosno da **zbir površina drugog stambenog objekta kojeg imaju u svojini na teritoriji Crne Gore, a koji je podoban za upotrebu, i bespravnog objekta odnosno posebnog dijela bespravnog objekta nije veći od 200m<sup>2</sup> neto građevinske površine.**“

**OBRAZLOŽENJE:** Praksa je pokazala da ima značajan broj slučajeva u kojima podnosilac zahtjeva, odnosno njegovi članovi domaćinstva imaju u svojini/susvojini stambeni prostor i po nekoliko m<sup>2</sup>, kojima ne mogu zasigurno riješiti stambeno pitanje, a koji ih onemogućava da ostvare benefite koje zakon pruža vlasnicima bespravnih objekata osnovnog stanovanja. Pored toga, praksa je takođe pokazala da ima dosta bespravnih objekata kolektivnog stanovanja čija je neto građevinska površina veća od 200m<sup>2</sup>, ali posebne stambene jedinice, pojedinačno gledano, su manje od naznačene površine, pa se vlasnici tih posebnih stambenih jedinica dovode u neravnopravan položaj u odnosu na vlasnike stambenih jedinica individualnog stanovanja. Sa tih razloga, predlaže se dato rješenje. Ovo naročito, imajući u vidu obaveze u pogledu dokumentacije koje treba da obezbjede i čiju izradu treba da finansiraju, kao i u pogledu povoljnosti u plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i otkupa zemljišta u državnoj svojini.

8. U članu 154 stav 4 posije riječi: „u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima“ dodati riječi: „**odnosno smjernicama za legalizaciju objekata**“.

**OBRAZLOŽENJE:** Vlada Crne Gore i jedinice lokalne samouprave su u proteklom periodu uložila značajna sredstva za izradu prostorno-planske dokumentacije, u čijoj izradi je kao posebni zadatak bilo analiziranje stanja opterećenosti prostora bespravnim objektima i sagledavanja uslova za njihovu legalizaciju. U tom pogledu, svi objekti koji su mogli biti uklopljeni, a da ne narušavaju osnovnu razvojnu koncepciju planskog dokumenta su i uklopljeni. Shodno tome, odnosna planska dokumenta su dala smjernice za legalizaciju bespravnih objekata. Kako većina bespravnih objekata ne ispunjava neki od urbanističkih parametara, iako su prepoznati važećim planskim dokumentom, isti ne mogu biti legalizovani do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore. Ova problematika se ne može sagledati ni na koji drugi način sem na način kako su to sagledala važeća planska dokumenta, što znači da je objekat tu gdje jeste. Imajući prethodno u vidu, potrebno je omogućiti da se i u ovom periodu (tj. prije donošenja plana generalne regulacije) omogući legalizacija objekata koji su izgrađeni u skladu ili sa osnovnim urbanističkim parametrima ili sa smjernicama za legalizaciju. Pored toga, određeni broj planskih dokumenata nije razradio svih pet osnovnih urbanističkih parametara, te bi za te obuhvate bila onemogućena legalizacija svih bespravnih objekata.

9. U članu 156 stavu 2 riječi: „elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta“ zamjeniti riječima: **“elaborat premjera bruto površina i neto površina** izvedenog stanja izgrađenog objekta sa situacijom objekta i sa koordinatama objekta na katastarskoj parceli“.

**OBRAZLOŽENJE:** Elaborat premjera bruto površina bespravnog objekta je jedini mogući dokument na osnovu kojeg se može utvrditi **da li je postojeći objekat na terenu izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima**. S druge strane, zakon je propisao da se **naknada za komunalno opemanje građevinskog zemljišta obračunava na osnovu neto površina bespravnog objekta** (član 164 stav 4). Sa tih razloga, neophodno je da se kao dokaz uz zahtjev za legalizaciju dostavljaju, kako premjeri bruto površina, tako i premjeri neto površina. Praksa je pokazala, da geodetske organizacije različito postupaju. Tako ima geodetskih organizacija koje su vršile premjer obje vrste površina, ali veći broj geodetskih organizacija je izrađivalo elaborate samo u neto površinama. Imajući to u vidu, potrebno je ovu materiju nedvosmisleno urediti zakonskim tekstom. U prilog utvrđivanja obaveze izrade obje vrste premjera ide i činjenica da je Zakonom o regionalnom vodosnabdjevanju propisano da se posebna naknada obračunava na osnovu bruto površine objekta.

10. U članu 157 stav 2 riječi: „koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu ovog zakona,“ zamijeniti riječima: „koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima odnosno **smjernicama za legalizaciju** važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu ovog zakona **odnosno planskog dokumenta iz čl. 217, 218 i 219 ovog zakona,**“.

**OBRAZLOŽENJE:** Vidi obrazloženje za tačku 7. Pored toga, potrebno je napraviti i adekvatnu vezu i sa planskim dokumentima donijetim u prelaznom periodu od stupanja na snagu zakona do donošenja plana generalne regulacije.

11. U članu 158 stav 4 posle riječi: „u kojem se ne obavlja djelatnost,“ dodati riječi: „kao i za **pomoćni objekat**“.

**OBRAZLOŽENJE:** Imajući u vidu da pomoćni objekti nijesu namjenjeni za korišćenje od strane većeg broja lica, smatramo da bi bilo opravdano da se trošak za izradu analize stabilnosti i podobnosti objekta za upotrebu smanji na način što bi se ukinula obaveza izrade iste za ove vrste objekata.

12. U članu 168 stav 1 riječi: „koji je evidentiran na orto-foto snimku,“ brisati.

U st. 1, 2 i 6 riječi: „iz člana 234“ zamijeniti riječima: „iz člana 235“.

**OBRAZLOŽENJE:** Naknada za korišćenje prostora uvedena je iz dva razloga: (1) kao sredstvo pritiska na vlasnike bespravnih objekata da iniciraju postupak legalizacije i (2) kao **zaštitna mjera od dalje bespravne gradnje**, tj. bespravne gradnje nakon izrade orto-foto snimka. Predloženim brisanjem dijela stava 1 predmetnog člana obezbjeđuje se sprovođenje drugog razloga uvođenja naknade za korišćenje prostora. Kod predloga druge izmjene u pitanju je ispravka tehničke greške, koja može skupo koštati lokalne samouprave. Naime, zakonom zahtjeva da se lista objekata za koje će se utvrđivati godišnja naknada za korišćenje prostora sačinjava za objekte koji nijesu podnijeli zahtjev u roku iz člana 234. Kako član 234 ne definiše nikakav rok, tehnički nije izvodljivo da ijedan objekat bude predmet liste koja treba da se sačini. Neka što na ovaj način lokalne samouprave ne mogu da uberu naknadu, već ako bi i pokušale

bile bi izložene značajnim troškovima za naknade advokatskih troškova po žalbenim postupcima. Primjera radi, neusklađenost Zakona o poreskoj administraciji i Zakona o upravnom postupku, košta Glavni grad svake godine oko 150.000,00€ za naknade advokatskih troškova u postupku administriranja poreza na nepokretnosti.

- 13.** U članu 217 stav 1 riječi: „do 31. decembra 2018. godine,“ zamijeniti sa riječima: „do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore,“

**OBRAZLOŽENJE:** Članom 217 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da će se planski dokumenti čija je izrada i donošenje započeta do dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti najkasnije do 31. decembra 2018. godine, u skladu sa zakonom po kojem je postupak započet, te da se nakon isteka predmetnog roka po sili zakona obustavlja izrada planskog dokumenta. Kako je u fazi izrade značajan broj lokalnih planskih dokumenata od čijeg donošenja zavisi dalji ekonomski i ukupni razvoj područja koja se razrađuju planom, ukazujemo na neophodnost produženja roka za donošenje predmetnih planskih dokumenata. Imajući u vidu da je očekivano vrijeme donošenja plana generalne regulacije Crne Gore tokom 2020. godine, te da će raspoloživi kapaciteti državne uprave biti usmjereni na njegovo donošenje, potrebno je omogućiti konitunitet prostornog planiranja na područjima u zahvatu predmetnih lokalnih planskih dokumenata. Predložena dužina roka je data na osnovu ranijeg iskustva, a u vezi sa kraćim produženjima roka za donošenje započetih planskih dokumenata, koja su pokazala da se samo iscrpljuju kapaciteti i to podjednako na državnom nivou, na lokalnom nivou, kao i kapaciteti obrađivača planova, svjesni činjenice da je sprovođenjem zakonom propisane procedure za izradu planova u takvim rokovima nemoguće. U tom kontekstu za jedinice lokalne samouprave je jedino prihvatljivo rješenje da se rok za donošenje započetih planskih dokumenata produži do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore čime bi se u potpunosti obezbijedio konitunitet prelaska sa stare na novu generaciju planskih dokumenata.

- 14.** Posle člana 235 dodati novi član 235a koji glasi:

**„Član 235a**

**Zahtjev za legalizaciju bespravnog** objekta može se podnijeti nadležnom organu lokalne uprave u roku od dana objavljivanja orto-foto snimka na geo-portal **Katastra do dana donošenja plana generalne regulacije** Crne Gore.

Na bespravne objekte iz stava 1 ovog člana za koje se donese rješenje o legalizaciji, neće se primjenjivati odredbe člana 168 ovog zakona.“

**OBRAZLOŽENJE:** Rok za predaju zahtjeva za legalizaciju objekata istekao je 16. jula 2018. godine. U jednom broju opština građani su podnosili zahtjeve i po isteku roka, dok je u svim opštinama pojačano interesovanje vlasnika bespravnih objekata koji nijesu iz određenih razloga predali zahtjeve u zakonskom roku. Kako je krajnji cilj legalizacije da se uredi stanje u prostoru, smatramo opravdanim zahtjeve građana za produženje roka za legalizaciju. Treba imati u vidu da se ovaj predlog odnosi samo na **objekte koji se nalaze na orto-foto snimku** koji se radi za potrebe legalizacije, a nikako za eventualne novo-sagrađene objekte. Rok za predaju zahtjeva za legalizaciju je predložen kako bi nesumnjivo mogao da obuhvati ljetnji period kada dijaspora sa sjevera i strani državljani koji posjeduju nekretnine na primorju dominantno borave u Crnoj Gori.

**15.** U članu 240 stav 1 posle riječi: „naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta“ dodati riječi: „odnosno naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte“.

**OBRAZLOŽENJE:** Imajući u vidu da je vlasnik bespravnog objekta u postupku njegove legalizacije podnio svoj dio odgovornosti i opterećenja za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, nelegitimno je od njega zahtjevati da plaća drugu vrstu nameta koji služi istoj namjeni.

**16.** Član 239 izmijeniti tako da glasi:

„Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, investitor plaća naknadu odnosno oslobađa se plaćanja naknade u skladu sa ovim članom i Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Visina naknade iz stava 1 ovog člana utvrđuje se u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, učešća investitora u komunalnom opremanju i dr.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor ne plaća naknadu za objekte od opšteg interesa iz člana 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Lokalna samouprava može, pored slučajeva iz stava 3 ovog člana, propisati djelimično ili potpuno oslobađanje od plaćanja naknade za određene vrste objekata.

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

Na rješenje iz stava 6 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu.

Za oslobađanje od plaćanja naknade iz stava 1 ovog člana revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za oslobađanje od plaćanja naknade, koju prilaže u sklopu dokumentacije za prijavu građenja.

Za primarne ugostiteljske objekte privremeno oslobađanje od plaćanja naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere ispunjenosti uslova zahtjevanje kategorizacije koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije.

Za primarne ugostiteljske objekte konačno oslobađanje od plaćanja naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu kategorizacije objekta utvrđene u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti.

Naknada iz stava 1 ovog člana ne obračunava se za podzemne etaže.

Sredstva od naknade iz stava 1 ovog člana uplaćuju se na poseban račun budžeta jedinice lokalne samouprave i mogu se koristiti samo za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru na kojem se objekat gradi.

Izuzetno od stava 11 ovog člana, sredstva od naknade iz stava 1 ovog člana mogu se koristiti za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta drugih prostora, ako je prostor na kojem se objekat gradi u potpunosti komunalno opremljen.

Jedinica lokalne samouprave dužna je da postojeću odluku o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta uskladi sa odredbama ovog člana u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do usklađivanja odluke iz stava 13 ovog člana primjenjuju se važeće odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Odredbes st. 3 i 4 ovog člana ne odnose se na bespravne objekte.“

**OBRAZLOŽENJE:** Članom 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata uređena je naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kao prihod koji ima namjenu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta kao *conditio sine qua non* bilo koje

investicije. U stavu 239 utvrđeno je: „Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, investitor plaća naknadu odnosno oslobađa se plaćanja naknade u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).“ Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta bila je uvedena i uređena članom 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14). Međutim, član 66 je prestao da važi 14. oktobra 2017. godine što se nedvosmisleno može utvrditi na osnovu člana 244 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata: „Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o regularizaciji neformalnih objekata ("Službeni list CG", br. 56/16, 13/17 i 47/17) i Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), osim odredbi čl. 7, 16, 63, 64, 65, 67, 67a i 162c koje će se primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.“ Na osnovu prethodnog, **prestao je pravni osnov po kom se objekti od opšteg interesa mogu osloboditi od plaćanja naknade**, kao i mogućnost opština da utvrde adekvatne visine naknada prema vrstama objekata, čime se **onemogućavaju opštine da na principima pravičnosti utvrđuju visinu naknade**, a imajući u vidu da od vrste objekta zavisi i potreba komunalne spremnosti, a samim tim i neophodni troškovi za obezbjeđivanje adekvatne komunalne infrastrukture.

**17.** Dodati dva nova člana koja glase:

„Član x1

Podzakonski akti donijeti na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18 i 63/18) uskladiće se sa odredbama ovog zakona u roku od \_\_\_\_\_ dana od stupanja na snagu ovog zakona.

Podzakonski akt iz člana 109 stav 2 donijeće se u roku od \_\_\_ dana od stupanja na snagu ovog zakona.

Član x2

Postupci započeti po odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“, br. 64/17 , 44/18 i 63/18) nastaviće se po odredbama ovog zakona.“

**OBRAZLOŽENJE:** Predložene izmjene i dopune imaju uticaja na Pravilnik o obrascima zahtjeva, prijava i izjava u postupku izgradnje objekata („Sl.list CG“, br. 70/17 i 60/18) i Pravilnik o obrascima u postupku legalizacije bespravnih objekata („Sl.list CG“, broj 67/17), pa je potrebno njihovo usaglašavanje. Takođe, predloženo je donošenje Pravilnika o elaboratu održavanja objekta, pa je potrebno utvrditi rok za njegovo donošenje.

Kako značajan dio predloženih izmjena i dopuna ima za cilj da se pojednostavi postupak legalizacije, smatrali smo neophodnim da se utvrdi odredba po kojoj će predložene izmjene i dopune imati uticaj na već podnijete zahtjeve za legalizaciju bespravnih objekata.

Pored gore-navedenih pitanja, jedinice lokalne samouprave su iskazale zabrinutost ili određene poteškoće u primjeni sledećih članova:

1. Čl. 49 (**Elaborat parcelacije**) i 52 (**Kompletiranje urbanističke parcele**) su prilično nejasni, te je potrebno posebnu pažnju ovim pitanjima posvetiti u fazi pripreme i donošenja plana generalne regulacije, a imajući u vidu da se njima utiče na pravo mirnog uživanja imovine.



2. Član 56 (**Državne smjernice razvoja arhitekture**) – imajući u vidu da je značajan dio poslova glavnog državnog arhitekta prenijet na lokalni nivo, smatramo potrebnim da se nacrt Državnih smjernica razvoja arhitekture dostave Zajednici opština Crne Gore i jedinicama lokalne samouprave na davanje mišljenja.
3. Član 152 (**Pojam bespravnog objekta**) potrebno je dati lokalnim samoupravama tumačenje stava 1 u smislu za koje obuhvate kojih planskih dokumenata donijetih na osnovu kojih zakona i u kom vremenskom razdoblju je bilo obavezno izdavanje građevinske dozvole.  
Pored toga, stav 9 potrebno je terminološki uskladiti sa pojmovima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Ovo imajući u vidu da je određen broj vlasnika bespravnih objekata podnio zahtjeve za legalizaciju objekata koji bi se uslovno mogli podvesti pod pojmom „poslovni objekat“ ali nijesu prepoznati u klasifikaciji stava 9 predmetnog člana (pr. vjerski objekti, ekonomski objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje, sportski objekti i dr.). Takođe, neprecizno definisanje pojma bespravnog poslovnog objekta onemogućuje jedinice lokalne samouprave da uvedu naknadu za korišćenje prostora za te bespravne objekte.  
Takođe, potrebno je taksativno nabrojati pomoćne objekte koji mogu biti predmet legalizacije, obzirom da saglasno tumačenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, predmet legalizacije su i sve vrste/tipovi pomoćnih objekata, što nas kao postupajući organ dovodi u nedoumicu koja dokumentacija se prilaže uz zahtjev za legalizaciju ograde/potpornog zida, obzirom da se tzv. objekti uređnja terena ne knjiže.
4. Član 161 (**Projekat izvedenog stanja bespravnog objekta**) – U stavu 1 utvrđeno je da sadržaj projekta izvedenog stanja bespravnog objekta zavisi od **površine, vrste i namjene objekta**. Kako nije precizirano na koji način navedeni elementi utiču na sadržaj projekta, takav projekat treba da sadrži sve posebne djelove kao i glavni projekat za izgradnju. Imajući prethodno u vidu, potrebno je precizirati za koje vrste objekata nije potreban cjelokupan navedeni sadržaj u tačkama od 1 do 4 predmetnog stava.
5. Član 162 (**Legalizacija objekta koji se sastoji od više posebnih djelova**) – Stavom 1 propisuje se da se za bespravni objekat, koji se sastoji od više posebnih djelova, na kojima je ustanovljeno pravo svojine različitih vlasnika, dokazi iz člana 158 stav 1 tačka 1 i tač. 4 do 8 ovog zakona, shodno veličini objekta, dostavljaju za cijeli objekat, a dokazi iz člana 158 stav 1 tač. 2 i 3 ovog zakona samo za posebni dio, dok je stavom 4 propisano da se za objekat iz stava 1 ovog člana, naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz člana 164 ovog zakona i posebna naknada iz člana 165 ovog zakona obračunava i naplaćuje pojedinačno za posebne djelove objekta (stanove, poslovne prostore, garažu i dr.), a za zajedničke djelove objekta srazmjerno vlasničkom udjelu.  
Ovo zakonsko rješenje je potrebno revidovati iz razloga što su podnijeti zahtjevi za legalizaciju pokazali da postoji značajan broj bespravnih kolektivnih stambenih objekata izgrađenih prije više od 20 godina u kojima sada živi veći broj stanara, pri čemu je investitor lice koje više nema vlasničkih prava u samom objektu, pa samimi tim ni zakononskih obaveza u postupku legalizacije objekta, a za same objekte ne postoji projektna dokumentacija, pa u situaciji kada je samo nekoliko vlasnika stanova podnijelo zahtjeve za legalizaciju posebnog dijela objekta, isti

nemaju finansijskih mogućnosti da obezbijede zakonom propisanu dokumentaciju.

Takođe, određeni broj investitora posjeduje projektnu dokumentaciju iz ranijeg perioda na osnovu koje su prije 10, 20 ili više godina izgradili bespravne objekte, pa se postavlja pitanje da li se može izmijeniti zakon na način da se omogući prihvatanje takve projektne dokumentacije, uz obavezu investitora da pribavi od ovlaštenog pravnog lica izjavu da je sada izgrađeni objekat na terenu u skladu sa odnosnom projektnom dokumentacijom, imajući u vidu da su se u međuvremenu više puta mijenjali tehnički normativi i standardi utvrđeni Pravilnikom o izradi tehničke dokumentacije. Ovo rješenje se predlaže da bi se umanjili troškovi podnosioca zahtjeva za legalizaciju.

6. Član 167 (**Usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta**) – Postavlja se pitanje sprovodivosti ovog člana prema pravilima struke, imajući u vidu da na terenu postoji značajan broj „kičastih“ objekata. Pored toga, usklađivanje spoljnog izgleda podrazumijeva, u određenim slučajevima, i građevinske intervencije većih razmjera, pa je potrebno ovim članom definisati da li je potrebna dodatna tehnička dokumentacija i koja.
7. Treba detaljno razmotriti sve **rokove** utvrđene u poglavlju **X. Legalizacija bespravnih objekata**, imajući u vidu da je značajan broj rokova bio povezan sa pretpostavkom da će orto-foto snimak biti operativan prije stupanja na snagu zakona, a da isti još uvijek nije dostupan, kao i zbog činjenice da je broj zahtjeva bio izuzetno veliki u odnosu na brojnost amdinistracije kako na centralnom tako i na lokalnom nivou, te nije moguće ispoštovati iste.
8. Članom 237 (**Građenje na dijelu urbanističke parcele**) nije zaštićeno pravo vlasnika preostalog dijela urbanističke parcele u dijelu njegovih **legitimnih očekivanja u odnosu na Ustavom zagarantovano pravo na mirno uživanje i plodouživanje svoje imovine**, te sa tih razloga treba razmotriti predmetni član i utvrditi adekvatan mehanizam zaštite.
9. Cjelokupni koncept zakonskih rješenja koja se odnose na izgradnju objekata i sprečavanje bespravne gradnje počiva isključivo na **urbanističko-građevinskoj inspekciji**, te sa tih razloga apelujemo da se u što skorijem roku **značajnije osnaže njeni kapaciteti**.
10. Potrebno je utvrditi **novi rok za donošenje programa privremenih objekata**, imajući u vidu da se dugo čekalo na podzakonski akt kojim će se urediti vrste bespravnih objekata, te da je isti donijet u julu ove godine, što je onemogućilo lokalne samouprave da blagovremeno pripreme pomenuti dokument. Novi rok je potreban i za donošenje plana privremenih objekata za područje morskog dobra.

Sekretarka Odbora  
Sanja Živković, sr.

PREDSJEDNIK ODBORA  
Nebojša Adžić, sr.