



Zajednica opština Crne Gore
ODBOR ZA PROSTORNO PLANIRANJE

Odbor za prostorno planiranje Zajednice opština Crne Gore na sjednici odžanoj 19.11.2024. godine, razmatrao je Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata kao i sugestije pristigle od lokalnih samouprava i utvrdio sledeće:

IZJAŠNJE NJE
Na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata je jedan od ključnih zakona za rad i razvoj lokalnih samouprava. Kako su Predlogom izvršene značajne izmjene u odnosu na Nacrt zakona koji je bio na javnoj raspravi a imajući u vidu rokove za izjašnjenje od svega nekoliko radnih dana, sugerišemo organizovanje ponovne javne rasprave u cilju donošenja kvalitetnijeg i primjenljivijeg zakona. Takođe, ukazujemo i na to da je članom 181 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano da su organi državne uprave dužni da nacрте odnosno predloge zakona i drugih akata dostave opštini na izjašnjenje, odnosno asocijaciji opština a rok za izjašnjenje ne može biti kraći od 15 dana od dana dostavljanja akta.

1. U članu 2 stav 2 brisati, jer je normiran stavom 1.
2. U članu 7 stav 1 alineja 1 navodi se da bespravni objekat legalizuje se u skladu sa ovim zakonom ako je evidentiran na snimku iz člana 3 ovog zakona. Obzirom da je značajan broj objekata izgrađen od dana stupanja na snagu važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i nakon izrade orto-foto snimka, mišljenja smo da i ove objekte treba legalizovati uz propisivanje veće naknade za urbanu sanaciju od 30% u odnosu na objekte izgrađene prije orto-foto snimka. U članu 7 stav 1 alineja 4 brisati riječi: "ili liniju vlasničke parcele".
3. U članu 10 udaljenost granice susjedne parcele treba preispitati, kao eventualni blokirajući mehanizam legalizacije u slučaju kada vlasnik susjedne parcele odbije da da saglasnost. Predlažemo ukidanje udaljenosti od susjedne parcele za objekte do 500m², jer se radi o već izgrađenim objektima koji postoje na terenu godinama/decenijama.
4. U članu 10 stavove 7,8,9 i 10 brisati, jer se favorizuje nastavak nelegalne gradnje a legalni graditelji dovode se u neravnotežan položaj.

5. U članu 11 navodi se da je bespravni objekat osnovnog stanovanja objekat do 200m², dok je u o Predlogu zakona o uređenje prostora i Predlogu zakona o izgradnji objekata, porodična stambena zgrada do 300m². Predlažemo da se uskladi kvadratura kao i terminologija objekat osnovnog stanovanja/porodična stambena zgrada u svim članovima ovog predloga zakona kao i u Predlogu zakona o uređenju prostora i Predlogu zakona o izgradnji objekata.
6. U članu 12 stav 3 brisati. Kako ne postoje granice zaštićenih zona, lokalne samouprave ne mogu izraditi kartu zaštićenih zona. S obzirom da legalizaciju objekata u zaštićenim zonama vrši nadležni državni organ i da resorno ministarstvo ima Registar planske dokumentacije na osnovu kojeg se mogu identifikovati objekti, mišljenja smo da izradu karti zaštićenih zona može jedino izraditi resorno ministarstvo odnosno Uprava za nekretnine.
7. U čl. 12 stav 2 tačka 7 dodati "izuzev zaštićene okoline kulturno-istorijskog područja Kotora". Shodno članu 12 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara kulturno-istorijska cjelina je nepokretno kulturno dobro, a zaštićena okolina kulturno-istorijskog područja Kotora obuhvata gotovo cijelu teritoriju opština Herceg Novi i Tivat kao i dio opštine Kotor koji nije pod zaštitom (definisano Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora).
8. U članu 13 stav 4 brisati, jer je u suprotnosti sa zakonom koji regulišu svojinsko-pravna pitanja. U stavu 6 istog člana definiše se da smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta propisuje Glavni državni arhitekta, dok potvrdu o usklađenosti izdaje Glavni gradski arhitekta (definisano članom 23). Mišljenja smo da bi Glavni gradski arhitekta trebao da donosi i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta, iz razloga specifičnosti svake pojedinačne opštine.
9. Mišljenja smo da treba prisipitati odredbe čl. 13, 16 i 22 koje se odnose na obavezu davanja izjave vlasnika objekta da neće pokretati sudski spor. Predlažemo da se navedene odredbe brišu jer je u suprotnosti sa zakonom koji reguliše svojinsko-pravne odnose.
10. U članu 14 stav 4 propisano je: „Dokaz o zabilježbi objekta iz stava 3 ovog člana u katastarskoj evidenciji odnosno izvod iz katastra nepokretnosti ili druge odgovarajuće evidencije nepokretnosti pribavlja nadležni organ po službenoj dužnosti.“ Kako je članom 2 propisano da se uz zahtjev za legalizaciju dostavlja dokaz o zabilježbi postojanja objekta u katastarskoj evidenciji odnosno izvod iz katastra nepokretnosti ili druge odgovarajuće evidencije nepokretnosti, to bi i za objekte iz stava 3 trebalo da isti dostavlja etažni vlasnik odnosno skupština etažnih vlasnika. U istom članu stav 8 dopuniti na način da se Zahtjev iz stava 1 ovog člana objavljuje i na internet stranici nadležnog organa državne uprave.

11. Član 15 brisati. Navedenim članom se utvrđuje obaveza jedinicama lokalne samouprave da osnivaju Komisiju koja će vršiti pregled objekata na terenu i utvrđivati tačnost geodetskih elaborata sa stvarnim stanjem. Kako geodetski elaborat izrađuju licencirane geodetske agencije i snose odgovornost za svoj rad, i kontrolu njihovih elaborata vrše Komisije Uprave za nekretnine, smatramo suvišnim da se obrazuju opštinske Komisije koje će vršiti pregled bespravnog objekta i kontrolisati geodetske elaborate, jer nisu stručni za datu oblast.
12. U članu 16, površine pomoćnih objekata uskladiti u skladu sa važećim zakonom.
13. Član 18 stav 8 propisuje sledeće: "Način ispitivanja i način izrade i sadržaj analize bespravnog objekta neto površine do 500m² u pogledu statičke i seizmičke stabilnosti objekta propisuje Ministarstvo." Nejasno je, kakav način utvrđivanja seizmičke stabilnosti može da propiše Ministarstvo kako bi privredno društvo ovlašćeno za izradu tehničke dokumentacije, snosilo punu odgovornost. Posebno treba imati u vidu priobalni pojas koji je u odnosu na cjelokupnu teritoriju Crne Gore seizmički najaktivniji. Pored toga, u primorskim opštinama postoje područja sa aktivnim klizištima, pa se postavlja pitanje da li će u ovom slučaju Ministarstvo propisivati obavezu izrade elaborata geomehaničkih ispitivanja.
14. U članu 19 st 3 i 7 brisati. Na nelegalnom objektu ne mogu se izvoditi nikakvi radovi rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje dok se objekat ne legalizuje.
15. Član 20 stav 2, kao što smo već naveli, elaborate izvedenog stanja za bespravne objekte ne može pribavljati organ lokalne uprave niti za to angažovati geodetsku agenciju. Pomenuti elaborati se mogu izrađivati po inicijativi vlasnika objekta. U skladu sa navedenim pomenuti član treba korigovati.
16. U članu 21 stavu 3 nakon riječi: "u skladu sa" dodati riječ "smjernicama i", a brisati riječi: "koji može biti i plan višeg reda". U stavu 4 zadržati rješenja iz važećeg zakona u odnosu na broj mjesečnih rata (240).
17. U članu 23 propisati da organ koji izdaje smjernice za spoljni izgled objekta bude i organ koji će davati saglasnost o usklađenosti objekta sa smjernicama.
18. U čl. 25 i 28 kojim se propisuju naknada za urbanu sanaciju i naknada za korišćenje prostora, napominjemo da se radi o namjenskom lokalnom prihodu koji se usmjerava za komunalno opremanje naselja u kome se vrši legalizacija. Isti se ne može koristiti za finansiranje (član 40 Predloga zakona)osnivanja i rada državne Uprave za legalizaciju, u skladu sa ovim predlogom. Ukoliko obrađivač ne prihvati ovu sugestiju, podsjećamo na obavezu predlagača zakona kojim se smanjuju primici ili uvećavaju izdaci da, u fazi pripreme zakona, predloži drugi

odgovarajući prihod, što je izričito propisano članom 7 Zakona o budžetu i fiskalnoj odgovornosti.

19. U Članu 25 stav 4 brisati riječi: “planskog dokumenta”. U stavu 5 alineja 2 ostaviti mogućnost umanjenja kako je to propisano važećim zakonom. U stavu 5 alineja 3 umjesto tačke staviti zarez i dopuniti riječima: “osim za objekte osnovnog stanovanja”.
20. U članu 26 navodi se Program urbane sanacije koji se odnosi na komunalno opremanje. Kako je komunalno opremanje predmet i Program uređenje prostora i Programa komunalnog opremanja, mišljenja smo da ove programe treba objediniti u jedan program u cilju efikasnijeg rada lokalnih samouprava.
21. U članu 28 brisati stav 5. Naknada za korišćenje prostora se ne može utvrditi za objekte za koje nije dostavljen geodetski elaborat odnosno objekte koji nijesu upisani u katastar iz razloga što opštine ne raspolažu podacima koje sadrže navedeni elaborati i list nepokretnosti (koje u ovom slučaju ne postoje, jer objekat nije upisan u katastar) a na osnovu kojih se utvrđuje naknada za korišćenje prostora.
22. Član 29 i član 30 treba brisati. I pored iskazanih primjedbi Zajednice opština, Predlogom nije izmijenjen koncept utvrđivanja liste bespravnih objekata. Intencija Predloga zakona je da nelegalni graditelji upišu svoje objekte u katastar nepokretnosti u skladu sa članom 8 Predloga zakona. Mišljenja smo da utvrđivanje liste bespravnih objekata, treba da bude u nadležnosti jedino stvarno nadležnog organa za poslove identifikacije, upisa i evidencije objekta – Uprave za nekretnine. Jedinice lokalne samouprave nemaju nadležnost za identifikaciju bespravnih objekata, ni mogućnosti za angažovanje geodetskih agencija za izvršenje ovih poslova. Napominjemo i to da geodetske agencije ne mogu pristupiti identifikaciji objekta i premjeru bez saglasnosti vlasnika objekta, što u krajnjem ove norme čini neprimjenjivim.
23. U članu 32 riječi: “plaća naknadu za urbanu sanaciju”, zamijeniti riječima: “plaća naknadu za korišćenje prostora”.
24. U članu 36 propisuje se da se bespravni objekat ne može otuđiti, što nije u skladu sa Zakonom o svojinsko pravnim odnosima. Svojina koju vlasnici bespravnih objekata imaju na svojim objektima je zajemčena i Ustavom Crne Gore.

Posebnu pažnju treba obratiti na zabranu obavljanja djelatnosti u bespravnim objektima, jer je u predhodnom periodu je ministarstvo vršilo kategorizaciju objekata i odobravalo obavljanje djelatnosti iz domena turizma i ugostiteljstva vlasnicima bespravnih objekata.

25. U članu 40 stav 1 tačke 2 i 3 brisati, iz razloga navedenih u primjedbi broj 18.

26. U članu 42 propisati vrstu i nivo kvalifikacije obrazovanja inspektora za zaštitu prostora, s obzirom na nadležnosti koje su zakonom propisane.

Broj: 05-_____/24

Podgorica, ____ . novembar 2024. Godine

Sekretarka Odbora
Marija Kljajić

PREDSJEDNIK ODBORA
Marko Lalević sr.

