



Ministarstvo
finansija

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

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

Podgorica, 24.03.2025. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE,

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

Predmet: Mišljenje na Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata

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

Poštovani gospodine Radunoviću,

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

MIŠLJENJE

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

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

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

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

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

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

Predlogom zakona definisan je postupak legalizacije bespravno sagrađenih objekata, u smislu da je postupak legalizacije bespravnih objekata površine do 500 m² u nadležnosti jedinica lokalne samouprave, a objekata preko 500 m² u nadležnosti državne institucije - Uprave za legalizaciju, čije je formiranje propisano ovim Zakonom.

Predlogom Zakona su precizirane odredbe koje se odnose na naplatu naknade za urbanu sanaciju i naknade za korišćenje prostora, dok je posebna naknada uređena Zakonom o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja. Za razliku od prihoda od naknade za urbanu sanaciju čija je pripadnost definisana ovim Zakonom, za prihode od naknade za korišćenje prostora propisano je da se sredstva ostvarena po osnovu ove naknade uplaćuju na račun budžeta jedinice lokalne samouprave, ali nije precizirana pripadnost ovih prihoda.

Takođe, u dostavljenom Izvještaju o analizi uticaja propisa projektovani su samo troškovi implementacije predmetnog Zakona u dijelu funkcionisanja novoformirane Uprave na državnom nivou (formiranje organa uprave, kadrovsko jačanje inspekcije, obezbjeđenje uslova rada Inspekcije zaštite prostora), ali ne i troškovi koji se odnose na funkcionisanje organa lokalne uprave, nadležnog za postupanje u procesu legalizacije objekata do 500m².

Na osnovu napred navedenog, preporuka je da se u članu 26 stavu 6 Predloga zakona definiše pripadnost prihoda od naknade za korišćenje prostora, kao i da se kod procjene finansijskih sredstava za sprovođenje ovog Zakona definišu i sredstva potrebna za funkcionisanje organa lokalne samouprave, nadležnog za postupanje u procesu legalizacije objekata do 500m².

Uvidom u dostavljeni tekst Predloga zakona i Izvještaj o analizi uticaja propisa navedeno je da su za implementaciju istog potrebna finansijska sredstva u iznosu od oko 250.000,00€ na godišnjem nivou i ista se odnose na zapošljavanje, kancelarijsku opremu, obezbjeđivanje goriva, prostorija za rad Uprave i ostalih rashodnih sredstava.

S obzirom da sredstva za predmetne namjene nijesu planirana godišnjim Zakonom o budžetu Crne Gore za 2025. godinu ukazujemo da u slučaju prelaska nadležnosti pripadajući dio troškova potrebno je obezbijediti iz sredstava opredijeljenih Zakonom o budžetu za 2025. godinu nadležnom Ministarstvu, imajući u vidu da je poslove legalizacije obavljalo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Nadalje, u slučaju potrebe za eventualna dodatna sredstva ukazujemo na član 43 Zakona o budžetu i fiskalnoj odgovornosti kojim je propisano da je za korišćenje sredstava tekuće rezerve potrebno pribaviti prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore.

Imajući u vidu da je predviđeno da se Uprava finansira iz državnog budžeta, Ministarstvo finansija, sa aspekta budžeta, ukazuje da ista nije prepoznata Zakonom o budžetu za 2025. godine kao potrošačka jedinica, te da je za početak funkcionisanja odnosno finansiranja iste potrebno obezbijediti zakonske predušlove, između ostalog i kroz usvajanje izmjena Zakona o budžetu Crne Gore za 2025. godine.

S tim u vezi neophodno je dostaviti predlog potrebnog budžeta uprave, opis nadležnosti i razradu budžetskih potreba i ostale informacije u skladu sa propisanim obrascem koji je dostupan u informacionom sistemu za upravljanje budžetom.

Takođe, mišljenja smo da je u prelaznim i završnim odredbama dostavljenog akta potrebno preciznije odrediti datum početka rada Uprave, odnosno odložiti primjenu u cilju stvaranja potrebnih zakonskih pretpostavki za nesmetano finansiranje Uprave iz državnog budžeta.

S poštovanjem,

MINISTAR
Novica Vuković



**ZAKON
O LEGALIZACIJI BESPRAVNIH OBJEKATA**

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet

Član 1

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

Pojam bespravnog objekta

Član 2

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

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

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

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

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

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

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

Javni interes

Član 3

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

Upotreba rodno osjetljivog jezika

Član 4

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

Značenje izraza

Član 5

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

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

II. USLOVI ZA LEGALIZACIJU

Opšti uslovi za legalizaciju

Član 6

Bespravni objekat legalizuje se u skladu sa ovim zakonom ako:

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

Orto foto snimak

Član 7

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

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

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

Objekti koji se ne mogu legalizovati

Član 8

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

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

Posebni uslovi za legalizaciju

Član 9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bespravni objekat osnovnog stanovanja

Član 10

Bespravni objekat osnovnog stanovanja je objekat:

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

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

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

Ako vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja ili član njegovog porodičnog domaćinstva posjeduje drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore koji nije podoban za stanovanje, uz zahtjev za legalizaciju prilaže izjavu o nepodobnosti objekta sa podacima o identifikaciji.

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

Legalizacija objekata u zaštićenim zonama

Član 11

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

Zaštićene zone iz stava 1 ovog člana su:

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

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

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

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

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

III. NAČIN I POSTUPAK LEGALIZACIJE

Nadležnost za donošenje rješenja o legalizaciji

Član 12

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da pribavi rješenje o legalizaciji.

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

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

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

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

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

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

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

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

Troškove legalizacije bespravnog objekta snosi vlasnik objekta.

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

Pokretanje postupka legalizacije

Član 13

Postupak legalizacije bespravnog objekta pokreće se podnošenjem zahtjeva za legalizaciju.

Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana podnosi se:

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

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

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

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

Zahtjev iz stava 1 ovog člana može da podnese:

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

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

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

Postupanje po zahtjevu za legalizaciju

Član 14

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

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

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

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

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

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

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

Dokumentacija

Član 15

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

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

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

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

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

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

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

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

Rješavanje imovinsko pravnih odnosa na objektu i zemljištu

Član 16

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

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

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

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

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

Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta

Član 17

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

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

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

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

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

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

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

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

Postupak u slučaju kada bespravni objekat nije statički i seizmički stabilan

Član 18

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

Rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta.

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

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

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

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

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

Legalizacija bespravnih kolektivnih objekata

Član 19

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

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

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

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

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

Otkup i otplata zemljišta

Član 20

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upis rješenja o legalizaciji i brisanje zabilježbe

Član 21

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

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

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

Odbijanje zahtjeva za legalizaciju

Član 22

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

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

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

IV. NAKNADE I OGRANIČENJA

Naknada za urbanu sanaciju

Član 23

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

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

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

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

Visina naknade iz stava 1 ovog člana utvrđuje se u zavisnosti od ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora, zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog

zemljišta, troškova sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta.

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

- bespravne objekte osnovnog stanovanja do 50%;
- bespravne objekte čiji su vlasnici ili članovi porodičnog domaćinstva samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Romske i Egipćanske populacije do 90%;
- jednokratno plaćanje naknade do 20%.

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

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

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

Visina naknade se obračunava po m² neto površine bespravnog objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra.

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

Izuzetno od st. 5 i 11 ovog člana, naknada za urbanu sanaciju za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort plaća se jednokratno ili najviše u 60 jednakih mjesečnih rata navedenih u zahtjevu vlasnika, u iznosu od od 1.500 do 5.000 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora.

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

Program urbane sanacije

Član 24

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

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

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

Posebna naknada

Član 25

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

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

Naknada za korišćenje prostora

Član 26

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Član 27

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

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

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

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

Organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od sedam dana od dana završetka postupka iz stava 4 ovog člana na svojoj internet stranici objavi listu

geodetskih organizacija kojima je u postupku javnih nabavki dodijeljeno obavljanje usluga izrade elaborata iz člana 19 stav 2 i člana 26 stav 3 ovog zakona.

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

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

Komisija

Član 28

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

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

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

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

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

Objavljivanje liste i prestanak obaveze plaćanja naknade

Član 29

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

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

Namjena i korišćenje sredstava

Član 30

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

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

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

Uklanjanje bespravnog objekta

Član 31

Uklanja se bespravni objekat za koji:

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

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

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

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

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

Alternativni smještaj

Član 32

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

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

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

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

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

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

Zabrana otuđenja i obavljanja djelatnosti u bespravnom objektu

Član 33

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

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

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

- organa uprave, odnosno nadležnog organa lokalne uprave,
- organa koji obavljaju poslove izdavanja odobrenja za obavljanje privrednih i drugih djelatnosti;
- inspektora zaštite prostora, građevinskog inspektora ili drugog inspektora koji u vršenju nadzora utvrdi da se vrši promet bespravnog objekta ili da se u bespravnom objektu obavlja privredna ili druga djelatnost;
- notara ili drugog organa koji je ovlašten za ovjeru ili sačinjavanje ugovora o prometu nepokretnosti;
- svakog lica koji ima pravni interes.

Organi koji obavljaju poslove izdavanja odobrenja za obavljanje privrednih i drugih djelatnosti dužni su da po službenoj dužnosti pribave dokaze o zabilježbama iz stava 2 ovog člana i donesu odgovarajuće akte o prestanku važenja odobrenja za obavljanje djelatnosti.

Poslovi organa uprave

Član 34

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

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

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

Evidencija podataka u postupku legalizacije

Član 35

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

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

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

V. NADZOR

Vršenje nadzora

Član 36

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

Inspekcijski nadzor

Član 37

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

Službena uniforma i službene oznake

Član 38

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

Službena uniforma ima propisanu oznaku inspekcije za zaštitu prostora.

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

Žalba

Član 39

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

Ovlašćenja inspektora zaštite prostora

Član 40

Inspektor zaštite prostora naročito provjerava:

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

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

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

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

Upravne mjere i radnje inspektora zaštite prostora

Član 41

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

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

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

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

VI KAZNE NE ODREDBE

Član 42

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

- 1) ne pribavi rješenje o legalizaciji bespravnog objekta (član 12 stav 1) ;
 - 2) ne plaća godišnju naknadu za korišćenje prostora do uklanjanja objekta (član 26 stav 1);
 - 3) ne omoguće pristup bespravnom objektu geodetskim organizacijama iz člana 26 stav 5 ovog zakona (član 27 stav 6);
 - 4) ne omogući pristup bespravnom objektu i uvid u elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, ako je izrađen članovima komisije iz stava člana 28 stav 1 ovog zakona (član 28 stav 3);
 - 5) nije pokrenuo u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga zakona, postupak upisa objekta u katastarsku evidenciju (član 48 stav 1);
- Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

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

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

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

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

Član 43

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

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

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

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

26) ne donese odluku o utvrđivanju prava svojine nakon isteka roka od šest mjeseci od dana isteka roka za pokretanje postupka upisa bespravnog objekta u Katastar iz člana 49 stav 1 ovog zakona (član 49 stav 3);

27) ne sprovede postupak upisa zabilježbe zabrane otuđenja i zabilježbe zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti za sve bespravne objekte za koje je u „G“ listu lista nepokretnosti upisana zabilježba nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja, izgrađen bez građevinske dozvole ili prekoračenje građevinske dozvole, u roku od 24 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 51 stav 1);

28) ne upiše zabilježbu zabrane otuđenja i zabilježnu zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti i za bespravne objekte za koje nije pokrenut postupak upisa u katastar nepokretnosti u roku iz člana 48 stav 1 ovog zakona, kao i za objekte za koje nije donijeto rješenje o legalizaciji u roku od 24 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 51 stav 2).

VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Osnivanje Uprave

Član 44

Organ uprave iz člana 12 stav 3 ovog zakona osnovaće se, u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

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

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

Donošenje propisa

Član 45

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

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

Donošenje propisa lokalne samouprave od strane Vlade

Član 46

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

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

Pristup servisima Katastra

Član 47

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

Rok za upis u katastar nepokretnosti

Član 48

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

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

Javni poziv za objekte izgrađene na zemljištu u svojini države

Član 49

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

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

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

Rokovi za uspostavljanje evidencije i izbora geodetskih organizacija

Član 50

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

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

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

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

Član 51

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

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

Započeti postupci

Član 52

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

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

Započeti postupci uklanjanja bespravnih objekata

Član 53

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

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

Prestanak važenja zakona

Član 54

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

Stupanje na snagu

Član 55

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

O B R A Z L O Ž E N J E

I USTAVNI OSNOV

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

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

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

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

Stupanjem na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 2017. godine započet je proces legalizacije bespravnih objekata. Tokom primjene Zakona podnijeto je preko 59.500 zahtjeva za legalizaciju a donijeto je 3.217 rješenja o legalizaciji. Legalizaciju sprovode jedinice lokalne samouprave odnosno organi lokalne uprave nadležni su za vođenje postupka.

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

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

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

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

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

Proces legalizacije nesporno će rezultirati povećanjem prihoda budžeta opština, kroz naplatu naknada za urbanu sanaciju ali i kroz naplatu prihoda od poreza na nepokretnosti,

kao i naknade za korišćenje prostora čije uvođenje je takođe u nadležnosti jedinica lokalne samouprave i ista predstavlja njihov prihod. Ova sredstva će se koristiti za izgradnju nedostajuće infrastrukture u tim područjima, te rezultirati povećanju kvaliteta života tih ali i drugih područja.

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

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

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

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Tekst Predloga zakona ima osam poglavlja.

Prvim poglavljem **OSNOVNE ODREDBE (čl. od 1- 6)** precizirane su opšte odredbe, odnosno predmet zakona, pojam bespravnog objekta i orto foto snimka, utvrđen javni interes u postupku legalizacije, upotreba rodno osjetljivog jezika.

Poglavljem II. USLOVI ZA LEGALIZACIJU (čl. od 7-12), propisani su opšti uslovi za legalizaciju bespravnih objekata te definisano da bespravni objekat mora biti upisan u katastar nepokretnosti i mora biti identifikovan na orto foto snimku da bi se mogao legalizovati, propisana je obavezaza upis objekata u katastar nepokretnosti i rok za upis od 6 mjeseci koji je prekluzivan, što podrazumijeva da istekom roka vlasnici neće više moći upisati objekte u katastru evidenciju, definisano je koji se objekti ne mogu legalizovati, propisani posebni uslovi za legalizaciju. Takođe, dat je pojam bespravnog objekta osnovnog stanovanja koji ne odstupa od rješenja iz važećeg zakona i definisan način legalizacije objekata u zaštićenim zonama.

U poglavlju **III. NAČIN I POSTUPAK LEGALIZACIJE (čl. od 13-23)**, propisana je nadležnost za postupanje u postupcima legalizacije i ista podijeljena. Naime, radi povećanja efikasnosti postupka nadležnost za legalizaciju objekata površine preko 500m² i objektima u zaštićenim zonama dat je organu uprave, državnom organu koji se uspostavlja ovim zakonom. Za legalizaciju objekata površine do 500m² nadležne se jedinice lokalne samouprave. Nadalje, propisan je način pokretanja postupka, potrebna dokumentacija, postupanje po zahtjevu, ali i rješavanje imovinsko pravnih odnosa. Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti je riješeno na isti način kao i važećem rješenju, ali je postupak preciziran u slučaju ako privredno društvo utvrdi da je objekat nije stabilan. Preciziran je način legalizacije kolektivnih objekata, zatim opkup i otplata zemljišta u slučaju kada su bespravni objekti sagrađeni na zemljištu u svojini države, zatim obezbeđuje Katastra u dijelu upisa podataka iz rješenja o. Isključena je mogućnost da potvrdu o usklađenosti izdaje revident, koja mogućnost je bila uvedena izmjenama zakona iz 2020. godine. Konačno, kao novina propisan je obaveza organa nadležnih za imovinu da objave javni poziv za vlasnike bespravnih objekata izgrađenih na zemljištu u svojini države da u roku od 6 mjeseci od dana objavljivanja poziva upišu objekte u katastar nepokretnosti te da će se objekti nakon isteka definisanog roka upisati na vlasnika zemljišta odnosno državu odlukom nadležnog organa.

Poglavljem IV. NAKNADE I OGRANIČENJA (čl. od 24-36) propisana je obaveza plaćanja naknade za urbanu sanaciju, mogućnost umanjenja iste propisom opštine, obaveza donošenja programa urbane sanacije, obaveza plaćanja posebne naknade. I ovim predlogom zakona propisana je obaveza plaćanja naknade za korišćenje prostora za vlasnike bespravnih

objekata koji nijesu podnijeli zahtjev za legalizaciju, za objekte čija legalizacija nije moguća, objekte koji nijesu upisani u katastar i za objekte za koje je donijeto rješenje o uklanjanju objekta. Propisana je obaveza donošenja rješenja o uklanjanju objekta, te obaveza da se rušenje objekte osnovnog stanovanja ne može sprovesti ukoliko se ne obezbijedi alternativni smještaj. Članom 35 precizirana je obaveza obezbjeđivanja alternativnog smještaja jedinice lokalne samouprave, i članom 36 propisana zabrana otuđenja i obavljanja djelatnosti u objektu koji se nemože legalizovati u skladu sa zakonom. Propisan je i obaveza vođenja odgovarajuće evidencije postupaka legalizacije od strane nadležnog organa.

Poglavljem V. ORGAN UPRAVE (čl. od 37 - 38) propisano je da će Vlada osnovati organ Uprave – Upravu za legalizaciju bespravnih objekata, u roku od 60 dana od dana donošenja ovog Zakona kao poslovi Uprave i sredstva za rad ove Uprave.

Poglavljem VI. NADZOR (čl. od 39 - 44) propisano je ko je vršilac nadzora nad primjenom zakona, inspekcijski nadzor i mjere i radnje koje je dužan da vrši nadležni inspektor.

Poglavljem VII. KAZNE NE ODREDBE (čl. od 45 - 47) definisane su kaznene odredbe za vlasnike bespravnih objekata, ali i za odgovorna lica u organima uprave i organima lokalne uprave ako ne sprovode zakonom propisane obaveze.

Zadnjim, osmim, poglavljem date su **PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE (čl. 48-53)** ovog zakona, ovlašćenje za osnivanje organa uprave od strane Vlade CG, koji će biti nadležan za sprovođenje postupaka legalizacije, rokove za donošenje propisa na osnovu ovog zakona, način završetka započetih postupaka legalizacije i stupanje na snagu zakona.

IV. USAGLAŠENOST SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

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

V. PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

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

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

Koukera 12th
FILA LNA

OBRAZAC

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

NAZIV PROPISA

Predlog zakona o legalizaciji bespravnih objekata

1. Definisanje problema

- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Koji su uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

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

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

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

2. Ciljevi

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

3. Opcije

- **Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).**
 - **Obrazložiti preferiranu opciju?**
-
- U cilju realizacije opredjeljenja Crne Gore za uključivanje u evropske integracije, potrebno je stvoriti uslove za primjenu normativa i standarda Evropske unije, što uslovljava i primjenu

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

- Neophodno je preduzeti aktivnosti na regularizaciji i poboljšanju neformalnih naselja na održiv način i onemogućiti buduću bespravnu gradnju. Činjenica je da će legalizacija bespravnih objekata donijeti benefite vlasnicima ali i ostalim korisnicima prostora.

- „Status quo“ opcija nije prihvatljiva iz razloga što je neophodno donijeti novo Zakonsko rješenje koje će u značajnoj mjeri doprinijeti boljoj i lakšoj legalizaciji bespravnih objekata. S tim u vezi, nakon donošenja novog zakonskog rješenja, prestaće da važi Zakon o planiranju prostora i

izgradnji objekata u dijelu koji se odnosi na legalizaciju bespravnih objekata. U suprotnom, zadržavanjem važećeg zakonskog rješenja, sistem legalizacije bespravnih objekata nastavio bi, velikim dijelom, da funkcioniše kroz zakonsko rješenje koje nije doprinijelo da se proces legalizacije realizuje na način kojim bi svi akteri bili zadovoljni.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerovatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektno.
- Koje troškove će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima)
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti,
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija;
- Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

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

Nijesu prepoznati negativni uticaji rješenja iz ovog propisa.

- Primjena zakona podrazumijeva plaćanje:

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

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora, zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, rokove obezbjeđivanja komunalne infrastrukture, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta. Program i visinu naknade za urbanu sanaciju donose jedinice lokalnih samouprava na čijoj se teritoriji nalaze bespravni objekti.

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

- bespravne objekte osnovnog stanovanja do 50%;
- bespravne objekte čiji su vlasnici ili članovi porodičnog domaćinstva samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Romske i Egipćanske populacije do 90%;

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

- jednokratno plaćanje naknade do 20%.

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

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

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

Naknada za objekte osnovnog stanovanja plaća se u jednakim mjesečnim ratama, najviše u 360 mjesečnih rata, a za ostale bespravne objekte, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u

zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

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

Naknada za urbanu sanaciju za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort plaća se jednokratno ili najviše u 60 jednakih mjesečnih rata navedenih u zahtjevu vlasnika, u iznosu od od 1.500 do 5.000 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora. Visinu naknade po kvadratnom metru će određivati jedinice lokalnih samouprava u zavisnosti od ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora, zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, rokove obezbjeđivanja komunalne infrastrukture, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta. Ovaj dio naknade, je po prvi put uveden u ovo zakonsko rješenje iz razloga što je na terenu ustanovljeno da ima veliki broj ovakvih objekata koji su izgrađeni mimo zakonskih okvira i ovo je prilika da se takvi objekti uvedu u legalne tokove. Pri tome, jedinice lokalnih samouprava kao i Uprava za legalizaciju bespravnih objekata koja će biti formirana nakon donošenja ovog Zakona će prikupiti značajna finansijska sredstva za svoje budžete. Takođe, vlasnici ovih objekata će moći da legalizuju ovakve objekte a samim tim moći će i da dobijaju trajna rješenja o radu kod nadležnih institucija.

• Posebne naknade

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

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

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

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

• Naknada za korišćenje prostora

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

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

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

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

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

Sprovođenje postupka legalizacije treća da ishoduje sljedećim ciljevima:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?;
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti;
- Da li implementacijom propisa proizilaze međunarodne finansijske obaveze? Obrazložiti;
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbjeđena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?;
- Da li je usvajanjem propisa predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će proisteći finansijske obaveze?;
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?;
- Obrazložiti metodologiju koja je korišćena prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda?;
- Da li su postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda? Obrazložiti;
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa?;
- Da li su dobijene primjedbe implementirane u tekst propisa? Obrazložiti.

- Za implementaciju ovog propisa potrebna su posebna sredstva iz budžeta Crne Gore za osnivanje Uprave za legalizaciju, organa uprave koji će sprovoditi postupke legalizacije objekata površine preko 500m².

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

Uprava se osniva na period do završetka procesa legalizacije.

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

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

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

Ukupna rashodovna sredstva za rad ove uprave na godišnjem nivou iznose cca 250 000,00 eura.

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

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

Ako se računa da je cca 87.000 nelegalnih objekata (prema informacijama CEDIS- a o nelegalnim potrošačima iz 2023.godine) a prijavljeno je za legalizaciju cca 60.000 ostaje 27.000 objekata. Prosječna cijena građenja za 2023. godinu je 1.795€/m², a da je prosječan koeficijent koji se izračunava naknada za korišćenje prostora 1,5%, onda se zarada računa za 25% od 27.000 objekata površine od 500m² po formuli $1.795€/m^2 * 0,15 * 0,25 * 27000 * 600m^2 = 1.090.462,500 €$. Ako se uzme da je koeficijent naknade za korišćenje prostora 2% od cijene građenja onda je ta cifra i veća. Za Upravu se odvaja 20% od te vrijednosti odnosno 218.092.500, €

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

- Implementacija ovog propisa ne predviđa međunarodne finansijske obaveze.
- Finansijska sredstva neophodna za osnivanje Uprave za legalizaciju, organa uprave koji će sprovoditi postupke legalizacije objekata površine preko 500m² nijesu obezbijedjena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu.
- Ovim propisom nije predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih proizilaze finansijske obaveze za građane i privredu.
- Osnovni problem u preciznom obračunu finansijskih prihoda predstavlja nepostojanje precizne evidencije o broju neformalnih objekata kao i procjena uspješnosti realizacije procesa legalizacije.
- Projekcija je moguća na osnovu dosadašnjih rezultata procesa. Naime do sada je donijeto oko 3.217 rješenja o legalizaciji, a naplaćeno preko 9 miliona eura prihoda od naknade za urbanu sanaciju. Iz navedenog proizilazi da će se na nivou Crne Gore od procesa legalizacije prikupiti prihodi od najmanje 250 miliona eura, ako uzmemo da je broj bespravnih objekata 60 000. Naravno, treba uzeti u obzir činjenicu da jedinice lokalne samouprave određuju visinu naknade za urbanu sanaciju i da je visina naknade najveća u opštinama Crnogorskog primorja i Glavnom gradu, dok su u opštinama na sjeveru države višestruko niže.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- **Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertiza i ako da, kako;**
- **Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije);**
- **Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni, Obrazložiti**

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

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

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

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

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

7: Monitoring i evaluacija

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

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

Datum i mjesto

10. mart 2025. godine, Podgorica

MINISTAR

Slaven Radunović

