

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

**IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI
O NACRTU ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
ZAKONA O PLANIRANJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA**

Vrijeme trajanja javne rasprave: Ministarstvo održivog razvoja i turizma uputilo je javni poziv građanima, stručnoj javnosti, organima državne uprave, lokalnim samoupravama, strukovnim udruženjima i svim drugim zainteresovanim korisnicima prostora da se uključe u javnu raspravu o Nacrtu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Javni poziv za javnu raspravu objavljen je 28. februara 2020.godine na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma i portalu e-uprave. Na ovaj način, svi zainteresovani subjekti, pozvani su da do 18. marta 2020.godine, daju svoje primjedbe, predloge i sugestije.

Imajući u vidu interesovanje javnosti za Nacrt zakona o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kao i privremene mjere protiv širenja korona virusa koje je donijela Vlada Crne Gore a zbog kojih je zainteresovanoj javnosti potrebno više vremena da objedini svoje predloge i sugestije, Ministarstvo održivog razvoja i turizma produžilo je Javnu raspravu **do 1. aprila 2020. godine**. Obavještenje o navedenom objavljeno je 18. marta 2020. godine na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma i portalu e-uprave, a 19. marta 2020. godine u štampanom mediju "Pobjeda".

Način sprovođenja javne rasprave:

Javna rasprava sprovedena je dostavljanjem primjedbi, predloga i sugestija u pisanom ili elektronskom obliku na e-mail: javna.rasprava@mrt.gov.me ili na adresu Ministarstva održivog razvoja i turizma, IV Proleterske brigade br.19, Podgorica.

Ovlašćeni predstavnici ministarstva koji su učestvovali u javnoj raspravi:

S obzirom na to da je javna rasprava sprovedena dostavljanjem primjedbi, predloga i sugestija u pisanom ili elektronskom obliku, u izradi Izvještaja o sprovedenoj Javnoj raspravi, učestvovali su predstavnici Ministarstva održivog razvoja i turizma:

- Dragana Čenić, državna sekretarka;
- Zoran Tomić, sekretar ministarstva;
- Marina Izgarević, generalna direktorica Direktorata za planiranje prostora;
- Dragan Vuković, generalni direktor Direktorata glavnog državnog arhitekta;
- Tatjana Vujošević, generalna direktorica Direktorata za građevinarstvo;
- Marko Čanović, generalni direktor Direktorata za razvoj stanovanja;
- Ivan Medojević, v.d. generalnog direktora Direktorata za inspekcijske poslove i licenciranje i
- Radmila Lainović, rukovoditeljka Direkcije za stanovanje.

Podaci o broju i strukturi učesnika u javnoj raspravi: U toku trajanja javne rasprave dostavljene su primjedbe 21 učesnika, i to:

1. Agencije za zaštitu prirode i životne sredine;
2. Opštine Ulcinj;
3. Ministarstva unutrašnjih poslova;
4. Zajednice opština Crne Gore;
5. Opštine Tivat;
6. firme „Messer Tehnogas“ AD Beograd – „Fabrika Petrovac“ – Petrovac;

7. firme „Crvena glavica Investment” d.o.o. Budva i „Adriatic Estate Investment” d.o.o. Budva;
8. firme „Biro 81000” d.o.o. Podgorica;
9. Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice;
10. Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog;
11. firme „Čelebić” d.o.o. Podgorica;
12. Predraga Milovića;
13. Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Rožaje;
14. Službe Glavnog gradskog arhitekta Glavnog Grada Podgorice;
15. JP Regionalni vodovod Crnogorsko primorje;
16. Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje;
17. TERNA CRNA GORA d.o.o. Podgorica;
18. Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice;
19. Uprave za nekretnine;
20. Zlatka Popovića i
21. Zorana Ilića.

Rezime dostavljenih primjedbi, predloga i sugestija, sa navedenim razlozima njihovog prihvatanja, odnosno neprihvatanja

1. Agencija za zaštitu prirode i životne sredine

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** „U članu 37 stav 1 mijenja se i glasi: „Predlog planskog dokumenta iz člana 36 ovog zakona Ministarstvo, radi davanja saglasnosti, dostavlja organu za tehničke uslove nadležnom za uslove priključenja na infrastrukturu, organima državne uprave nadležnim za zaštitu životne sredine, saobraćaj, ekonomiju, prosvjetu, poljoprivredu, zdravstvo, vanredne situacije, kao i organima uprave nadležnim za zaštitu kulturnih dobara i zaštitu životne sredine.”.

Obrazloženje: Sagledavajući ovaj stav Agencija za zaštitu prirode i životne sredine je mišljenja da isti ne daje konkretne i jasne obaveze organa za davanje saglasnosti na Predlog planskog dokumenta, te da se mora jasno definisati.

Organ uprave nadležan za poslove zaštite životne sredine učestvuje u pripremnoj fazi izrade planske dokumentacije (član 18 Zakona o zaštiti prirode „Sl.list CG” br.54/16) donoseći Rješenje (Akt) o uslovima i smjernicama zaštite prirode koji se moraju integrisati u predloženi Planski dokument.

Kao prvo, nije jasno definisano šta dostavljaju Ministarstvu održivog razvoja – Direktoratu za planiranje prostora „organi za tehničke uslove nadležni za uslove priključenja na infrastrukturu, organi državne uprave nadležni za zaštitu životne sredine, saobraćaj, ekonomiju, prosvjetu, poljoprivredu, zdravstvo, vanredne situacije, kao i organi uprave nadležni za zaštitu kulturnih dobara i zaštitu životne sredine”?

Da li je to SAGLASNOST na Predlog planskog dokumenta sa aspekta nadležnosti navedenih, kako državnih organa uprave tako i organa uprave, ili su to MIŠLJENJA na predmetni Predlog?

Takođe u ovoj normi je utvrđena obaveza da SAGLASNOST ili MIŠLJENJE vezano za zaštitu životne sredine moraju dostaviti i organ državne uprave nadležan za zaštitu životne sredine (Ministarstvu održivog razvoja – Direktorat za životnu sredinu) i organ uprave nadležan za zaštitu životne sredine (Agencija za zaštitu prirode i životne sredine).

Na ovaj način se dobijaju dvije SAGLASNOSTI /Mišljenja vezano za istu oblast koja u konačnom mogu da budu u suprotnosti.

U slučaju da se radi o izdavanju SAGLASNOSTI od strane organa uprave (Agencija za zaštitu prirode i životne sredine) je prvostepeni organ a organ državne uprave za zaštitu životne sredine. (Ministarstvu održivog razvoja – Direktorat za životnu sredinu) je drugostepeni i u tom slučaju saglasnost Ministarstva.

Odgovor obrađivača: Prihvata se.

Povodom datih komentara vezano za član 37 stav 1 kojim je propisano davanje saglasnosti od strane organa državne uprave i organa uprave nadležnih za zaštitu životne sredine – predlažemo da saglasnost na planski dokument daje samo organ državne uprave za zaštitu životne sredine. Agencija je uključena kroz davanje saglasnosti na Izveštaj o strateškoj procjeni po članu 6 Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.

- b) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** Što se tiče složenih inženjerskih objekata došlo je do promjene u smislu što u Predlogu nijesu navedeni: stanice za snabdjevanje motornih vozila naftnim derivatima i gasom; postrojenja za anaerobnu digestiju otpada; postrojenja za prečišćavanje voda, deponije.

Obrazloženje: Smatramo da ovo moraju biti složeni inženjerski objekti jer svojim tehnološkim procesom tu spadaju. Na ovaj način se ovi objekti daju u nadležnost lokalnih samouprava i za koje je potrebna prijava gradnje. Poseban problem je ekološki aspekt koji se spušta na lokalni nivo a koji su kapaciteti lokalne uprave za ovu oblast nije potrebno naglašavati.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Složenost inženjerskih objekata ne zavisi od toga da li isti utiče ili ne na životnu sredinu.

Ono što je bitno sa aspekta životne sredine je da se za sve objekte u procesu izgradnje objekata sprovodi procedura u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i Zakonom o zaštiti prirode bez obzira o kom objektu je riječ. Takođe, u procesu izgradnje objekata nema lokalnog i državnog nivoa. Razlika između složenih inženjerskih objekata i svih ostalih objekata je ta što se za složene inženjerske objekte izdaje građevinska dozvola, a za ostale objekte se podnosi prijava građenja. U oba slučaja, te procedure se sprovode na državnom nivou (građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo, a prijava građenja se podnosi urbanističko-građevinskoj inspekciji koja je u nadležnosti Ministarstva). Da li se saglasnost na elaborat procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno mišljenje da li je potrebna izrada elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za određeni objekat, daje od strane državnog ili lokalnog organa, propisano je Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu.

- c) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** Potrebno je objasniti na osnovu kojih kriterijuma su utvrđeni kapaciteti za sledeće projekte: "prenosni energetske objekti (naftovodi protoka većeg od 100 m³/h i gasovodi protoka većeg od 100 m³/h), brane i akumulacije ispunjene jalovinom ili pepelom za koje je propisano tehničko osmatranje, postrojenje za skladištenje i pretakanje tečnog prirodnog gasa kapaciteta većeg od 100 m³/h, postrojenja za skladištenje i pretakanje tečnog naftnog gasa kapaciteta većeg od 100 m³/h, postrojenja za skladištenje i pretakanje nafte i derivata nafte kapaciteta većeg od 100 m³/h, "

Obrazloženje: Smatramo da nije potrebno utvrđivati kapacitete jer će biti šarenila u toku realizacije ovih projekata obzirom da će se neki sprovoditi na državnom a možda nastavak istog na lokalnom nivou.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Kapaciteti za navedene objekte su utvrđeni na osnovu predloga resornog Ministarstva – Ministarstva ekonomije

Što se tiče sprovođenja procedura prilikom izgradnje navedenih objekata, kao što je odgovoreno i na prethodnu sugestiju, u dijelu izgradnje objekata nema državnog i lokalnog nivoa. U dijelu zaštite životne sredine prilikom izgradnje objekata, primjenjuje se Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu, odnosno organi nadležni za sprovođenje postupka procjene uticaja, definisani su navedenim zakonom.

- d) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 116 st. 3 i 4 riječi: "organa državne uprave nadležnih za zaštitu kulturnih dobara i zaštitu životne sredine", zamjenjuju se riječima: "organa državne uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara i organa uprave nadležnog za zaštitu životne sredine", a tačka na kraju se zamjenjuje zarezom i dodaju se riječi: "kao i organa uprave nadležnog za saobraćaj u odnosu na privremene objekte uz državni put i organa lokalne uprave nadležnog za saobraćaj u odnosu na privremene objekte uz opštinski put".

Obrazloženje: Koji je razlog da se davanje saglasnosti koju treba da dâ Organ državne uprave nadležan za zaštitu životne sredine prebacuje na organ uprave nadležnog za zaštitu životne sredine? Ako je u pitanju nedostatak stručnih kapaciteta onda treba stvoriti uslove za njihovo jačanje u Organu državne uprave ili u organu uprave nadležnog za poslove zaštite životne sredine.

Krovni (matični) zakon koji definiše postupanje i obaveze Organa uprave nadležnog za poslove zaštite životne sredine je Zakon o zaštiti prirode. Ukoliko se ovim zakonom utvrđuju dodatne obaveze ovog organa, one moraju biti praćene uspostavljanjem određene kadrovske infrastrukture. U postojećim uslovima i okolnostima, Agencija za zaštitu prirode i životne sredine može odgovoriti samo zahtjevima koji su definisani odredbama Zakona o zaštiti prirode.

Odgovor obrađivača: Djelimično se prihvata.

Vezano za član 116 stav 3 i 4 predlažemo da se saglasnost na program daje samo u odnosu na zaštićena područja. Napominjemo, da Zakon o zaštiti prirode nije jedini propis kojim se utvrđuje nadležnost Agencije. Inače, prema članu 43 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave propisano je da Agencija, pored taksativno nabrojenih poslova, vrši i druge poslove koji su joj određeni u nadležnost.

2. OPŠTINA ULCINJ

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 11a iza riječi: "Ministarstvo", dodati riječi: "i organ lokalne uprave".

Obrazloženje: Članom 11a stav 1, definisano je da:

"Ministarstvo, na zahtjev zainteresovanog lica, izdaje izvod planskog dokumenta, u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva", a članom 67 odnosno članom 220a, definisano je da:

„Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave, za objekat predviđen lokalnim planskim dokumentom odnosno Ministarstvo, za objekat predviđen državnim planskim dokumentom, izdaje izvod iz planskog dokumenta.“

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

U članu 11a uspostavljena je obaveza za Ministarstvo da, na zahtjev zainteresovanog lica, izdaje izvod iz planskog dokumenta iz Registra, u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva. Ova se obaveza odnosi na izdavanje izvoda iz dva planska dokumenta: Prostornog plana Crne Gore i Plana generalne regulacije Crne Gore. Izdavanje izvoda iz lokalnih planskih dokumenata je kao prelazno rješenje definisano članom 78 Nacrta.

- b) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** U članu 12, stav 6, iza riječi “daje smjernice a doradu” dodati riječi “i dopunu do izdavanja izvještaja o usklađenosti sa državnim smjernicama”.

Obrazloženje: Članom 12, stav 6 definisano je da: “Na osnovu provjere iz stava 5 tač. 1 i 2 ovog člana glavni državni arhitekta sačinjava izvještaj u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva za provjeru od podnosioca zahtjeva, u kom se konstatuje da je arhitektonski projekat idejnog rješenja usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture, a ako nije usklađen daje smjernice za doradu”.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

Nejasan predlog. Ne odnosi se na tekst Nacrta koji je stavljen na javnu raspravu

- c) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** U članu 12, stav 7, poslije riječi “izvještaj” dodati riječi “izvještaj o usklađenosti sa državnim smjernicama”

Obrazloženje: Članom 12, stav 7, definisano je da: “Izvještaj iz stava 6 ovog člana, sastavni je dio dokumentacije glavnog projekta”.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

Nejasan predlog. Ne odnosi se na tekst Nacrta koji je stavljen na javnu raspravu

3. MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA

- a) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** U članu 77 Nacrta zakona, a kojim se dodaje novi član 218a koji se odnosi na izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u prelaznom periodu do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, potrebno je poslije riječi: “obrazovanja” dodati riječi: “unutrašnjih poslova”.

Obrazloženje: Navedeno je neophodno uzimajući u obzir Akcioni plan za sprovođenje Šengenskog akcionog plana, koji je usvojila Vlada Crne Gore 2017.godine, a koji predviđa operativni cilj - Infrastruktura, koji se odnosi na opremanje graničnih prelaza, odnosno izgradnju i adaptaciju infrastrukture graničnih službi u skladu sa Zakonom o šengenskim granicama i šengenskom katalogu. Napominjemo da shodno Zakonu o unutrašnjim poslovima, Ministarstvo unutrašnjih poslova u cilju stvaranja uslova za rad Ministarstva i Uprave policije, između ostalog, vrši poslove koji se odnose na integrisano upravljanje granicom i obezbjeđivanje

tehničkih i materijalnih resursa predviđenih Šengenskim akcionim planom. Između ostalog i organizaciju i finansiranje izgradnje, rekonstrukcije, modernizacije i održavanja objekata koji su potrebni za nesmetano i bezbjedno odvijanje saobraćaja i za vršenje granične kontrole, drugih graničnih poslova i rad graničnih službi. Kako se znatan broj objekata Ministarstva i Uprave policije nalazi u ruralnim područjima i u blizini granične linije, te da se njihova rekonstrukcija nije mogla izvršiti iz razloga nepostojanja planske dokumentacije, smatramo racionalnim i nužnim da se izvrši dopuna navedenog člana.

Odgovor obrađivača: Prihvata se

Predlog se, u osnovi, prihvata – sa drugačijom formulacijom (infrastruktura graničnih prelaza)

4. ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE

a) *Primjedba/predlog/sugestija:*

U članu 7 Nacrta zakona (koji se odnosi na član 37 Zakona) posle stava 1 dodati novi stav koji glasi:

„Posle stava 1 dodaje se novi stav koji glasi:

„Predlog planskog dokumenta iz stava 1 ovog člana Ministarstvo dostavlja jedinicama lokalne samouprave za čiju teritoriju se izrađuje planski dokument na mišljenje.“

Obrazloženje: Kako je u pitanju poslednja faza u izradi planskog dokumenta, potrebno je omogućiti jedinicama lokalne samouprave da u tom ključnom momentu konstatuju da li su projekti značajni za lokalni ekonomski razvoj integrisani u planski dokument.

Odgovor obrađivača: Djelimično se prihvata

Primjedba se prihvata na način što će se predvidjeti da jedinica lokalne samouprave daje mišljenje na predlog planskog dokumenta.

Inače, upućujemo da u izradi planskog dokumenta, jedinica lokalne samouprave uključena na način što se:

- 1. U stručni tim rukovodioca izrade planskog dokumenta obavezno se određuje najmanje jedan predstavnik jedinice lokalne samouprave za čiju se teritoriju izrađuje planski dokument (član 22).*
- 2. Nacrt odluke o izradi PGR-a Ministarstvo dostavlja jedinici lokalne samouprave, radi davanja predloga smjernica za izradu programskog zadatka (član 24);*
- 3. Ministarstvo je dužno da o prethodnom učešću javnosti obavijesti jedinicu lokalne samouprave u roku od dva dana od dana objavljivanja obavještenja o prethodnom učešću javnosti (član 27);*
- 4. Ministarstvo, prije revizije, dostavlja jedinici lokalne samouprave nacrt planskog dokumenta (član 28);*
- 5. U Savjet za reviziju obavezno se imenuje predstavnik jedinice lokalne samouprave (član 30);*
- 6. Ministarstvo je dužno da jedinici lokalne samouprave dostavi posebno obavještenje o javnoj raspravi (član 33);*
- 7. Radi sprovođenja PGR-a skupština jedinice lokalne samouprave donosi urbanistički projekat (član 45);*
- 8. Projektni zadatak za UP izrađuje glavni gradski arhitekta (član 46);*

9. Reviziju UP vrši komisija koju imenuje izvršni organ jedinice lokalne samouprave (član 47).

Iz navedenih ovlašćenja se može konstatovati da je zastupljenost opština u izradi i donošenju planskih dokumenata apsolutno ispoštovana.

- b) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 9 Nacrta zakona (koji se odnosi na član 54 Zakona), u stavu 4 člana 54, posle riječi: „za objekte koji se“ dodati „u cjelosti ili djelimično“.

Obrazloženje: Treba omogućiti jedinicama lokalne samouprave da javni konkurs sprovedu za objekte koji se djelimično ili u potpunosti finansiraju iz budžeta opštine.

Odgovor obrađivača: Prihvata se

- c) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 18 Predloga zakona stav 1, koji se odnosi na član 91 stav 3 tačku 6 promijeniti tako da glasi: „U članu 91 stav 3 tačka 6 mijenja se i glasi: „dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu evidentiranom u listu nepokretnosti (ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa, **ugovor o zajedničkoj gradnji na zemljištu** i dr.) ili, u slučaju rekonstrukcije objekta, dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, **evidentiranom u listu nepokretnosti**.“

Obrazloženje: Predložena izmjena ima dvojaki cilj. Sa jedne strane, istom se želi precizirati da ugovor o pravu građenja na zemljištu može biti valjan dokaz za dokazivanje drugog prava građenja na zemljištu. Sa druge strane, preciziranje da se druga prava na građenje na zemljištu i druga prava na građenje dokazuju posredstvom lista nepokretnosti u kojem se ova vrsta prava upisuju u skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti. Na ovakav način se izbjegavaju mnoge konflikte situacije u kojima službenici treba da cijene vjerodostojnost predmetnih dokaza i da li su isti pripremljeni u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima i Zakonom o obligacionim odnosima (u pogledu forme, bitnih elemenata i sadržaja predmetnih ugovora).

U dokumentu „Odgovori na primjedbe, sugestije i komentare prikupljene tokom konsultacija i stručnih okruglih stolova organizovanih povodom izrade Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata“ je navedeno: „Nije prihvatljivo dokazivanje vlasništva ugovorom o zajedničkoj gradnji“. Moramo ukazati da se predmetna odredba ne odnosi samo na dokazivanje prava svojine na zemljištu, već i dokazivanje prava građenja na zemljištu, te da je modalitet ugovora o zajedničkoj gradnji na zemljištu jedan od popularnijih vidova izgradnje objekata kroz partnerski odnos između vlasnika zemljišta i trećih lica (suinvestitora). Nezavisno od toga, ključni zahtjev predložene izmjene se ticao preciziranja norme u pravcu da sva ova prava prethodno moraju biti evidentirana u katastru nepokretnosti, tj. listu nepokretnosti, kako postupajući službenik ne bi imao odgovornost za ne/zakonitost sačinjavanja predmetnih pravnih instituta, već da ta odgovornost treba da bude utvrđena u nadležnost službenika obučenih za postupanje u tim situacijama, tj. službenika Uprave za nekretnine.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

Nije prihvatljivo dokazivanje vlasništva ugovorom o zajedničkoj gradnji upravo radi zaštite titulara svojine. Naime, investitor je lice kojem se izdaje građevinska dozvola,

odnosno lice koje vrši prijavu građenja, i koje zaključuje ugovor o zajedničkoj gradnji sa saugovaračem koje je lice koje finansira građenje i obezbjeđuje tehničku dokumentaciju, pa iz tog ugovora koji može da se zabilježi u "G" listu lista nepokretnosti, druga strana crpi svoja prava definisana Ugovorom o zajedničkoj gradnji na zemljištu.

d) Primjedba/predlog/sugestija:

Posle člana 28 Nacta zakona dodati novi član koji glasi:

„Član 28a

U članu 121 Zakona posle stava 1 ovog člana dodaju se dva nova stava koja glase:

„Izuzetno od odredbi stava 1 ovog člana, reviziju tehničke dokumentacije i vršenje stručnog nadzora za izgradnju objekata komunalne infrastrukture odnosno za objekte u državnoj svojini na kojima svojinsko-pravna ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, koji se grade za potrebe organa lokalne samouprave, organa lokalne uprave, organizacija i javnih službi čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave **može** vršiti organ lokalne uprave odnosno privredno društvo u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, ako ispunjava kadrovske uslove utvrđene ovim zakonom.

Dvije ili više jedinica lokalne samouprave mogu organizovati zajedničko obavljanje poslova iz stava 2 ovog člana, u skladu sa zakonom.“

Obrazloženje: Izgradnja komunalne infrastrukture je, shodno Zakonu o lokalnoj samoupravi, a i Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, sopstveni posao opština. U tom pogledu, opštine mogu same odrediti koji je najcjelishodniji način obavljanja sopstvenih poslova i to: (1) da ih same obavljaju ili (2) da obezbijede njihovo obavljanje na način što će iste povjeravati kroz postupak javnih nabavki. Na ovaj način se obezbjeđuje, da opština kao investitor objekata u državnoj svojini, može da obezbijedi veći stepen odgovornosti za kvalitet izvedenih radova na predmetnim objektima, a pogotovu imajući u vidu da su oni, prevashodno, namjenjeni svim građanima, pa i odgovornost za njihov kvalitet treba da bude izraženija. Imajući u vidu ograničene kapacitete u pojedinim jedinicama lokalne samouprave, predložena dopuna se daje kao mogućnost, dok je drugi stav samo materijalizacija odredbi Zakona o lokalnoj samoupravi koji se odnose na međuopštinsku saradnju. Napominjemo da je tekst Predloga zakona sadržavao normu koja uređuje ovo pitanje (član 23).

Odgovor obrađivača: Prihvata se

e) Primjedba/predlog/sugestija: U članu 47 Nacrta zakona (koji se odnosi na član 167 Zakona) posle stava 1 člana 167 Zakona dodati novi stav koji glasi:

„Ako smjernice iz stava 1 ovog člana zahtjevaju intervencije na bespravnom objektu koje se, u smislu odredbi ovog zakona smatraju adaptacijom odnosno rekonstrukcijom, shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona koje se odnose na adaptaciju odnosno rekonstrukciju.“

Obrazloženje: Predložena dopuna ima za cilj da se propiše na koji način, tj. u kojoj proceduri je planirano izvođenje radova na usklađivanju spoljnog izlaza bespravnog objekta. Imajući u vidu da predmetne intervencije mogu po svojoj složenosti predstavljati adaptaciju ili rekonstrukciju, predložena je upućujuća norma na postupanje u skladu sa već propisanim/predloženim rješenjima koja se odnose na adaptaciju objekata odnosno na rekonstrukciju objekata u postojećim gabaritima.

Odgovor obrađivača: Prihvata se

Cijenimo da će na značajnom broju objekata za koje je donijeto rješenje o legalizaciji izvoditi radovi radi usklađivanja spoljnog izgleda objekta sa smjernicama planskog dokumenta odnosno glavnog gradskog arhitekta, ili završetka izgradnje objekta i u konačnom brisanja zabilježbe o statusu bespravnosti objekta, primjedba je prihvaćena u cilju preciziranja načina i postupka izvođenja istih.

- f) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** U članu 48 Nacrta zakona (koji se odnosi na član 168 Zakona) posle stava 4 dodati novi stav koji glasi:

„Poslije stava 6 dodaje se novi stav koji glasi:

„Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako je vlasnik bespravnog objekta nepoznat, nije određen ili je preminuo, odnosno, prestao da postoji, obveznik plaćanja godišnje naknade za korišćenje prostora je korisnik tog bespravnog objekta.“

Obrazloženje: Kako je poreska praksa u vezi sa ubiranjem poreza na nepokretnosti pokazala da mnoga nerješena imovinsko-pravna pitanja nad velikim brojem nekretnina u Crnoj Gori, za posledicu imaju evaziju poreza, u ranijem periodu se pristupilo dopuni Zakona o porezu na nepokretnosti. Vodeći se tom praksom, Odbor je i za naknadu za korišćenje prostora predložio normu koja je po svojem sadržaju i suštini slična članu 4 stav 4 Zakona o porezu na nepokretnosti kojim je propisano sledeće: „Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako je vlasnik nepokretnosti nepoznat, nije određen ili je preminuo, odnosno, prestao da postoji, obveznik poreza na nepokretnosti je korisnik te nepokretnosti.“

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Predmetna sugestija nije u skladu sa odredbama Zakona o svojinsko pravnim odnosima, a moguće je i njeno preispitivanje od strane Ustavnog suda CG.

- g) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** U član 78 Nacrta zakona (koji se odnosi na novi član 220a) posle stava 1 člana 220a dodati novi stav koji glasi:

„Za izdavanje izvoda iz stava 1 ovog člana plaća se naknada, u skladu sa propisom Vlade.“

Obrazloženje: Odbor za prostorno planiranje je u Izjašnjenju na tekst Predloga zakona predložio da se ova norma precizira, kao i da se uvede plaćanje naknade za izdavanje izvoda, kako bi se prevenirala, već u ranijem periodu, jednom spriječena zloupotreba ovih odredbi kada bi organi lokalne uprave od jednog lica dobili čak i po više desetina zahtjeva za izdavanje izvoda. U dokumentu „Odgovori na primjedbe, sugestije i komentare prikupljene tokom konsultacija i stručnih okruglih stolova organizovanih povodom izrade Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata“ navedeno je: „Prihvaćena je druga varijanta, da se izvod izdaje, ali uz plaćanje naknade.“ Imajući navedeno u vidu, Odbor predlaže dopunu člana koja će korespondirati datom odgovoru.

Odgovor obrađivača: Prihvata se

- h) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 86 Predloga zakona (koji se odnosi na član 239 Zakona), u stavu 1 člana 239 Zakona riječi: „do donošenja propisa“ zamijeniti riječima: „do **početka primjene** propisa“.

Posle stava 13 dodati 2 nova stava 13a i 13b koja glase:

„Za objekte iz **stava 5 tačka 4** ovog člana, **privremeno umanjenje** naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere biznis plana investitora, koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije.

Za objekte iz stava 5 tačka 4 ovog člana, **konačno umanjenje** naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu prijave osiguranja novozaposlenih lica.“

Posle stava 14 dodati novi stav 14a koji glasi:

„U slučajevima iz st. 2, 6, 12, 13, 13a i 13b u „G listu katastra nepokretnosti unosi se **zabilježba**: „objekat oslobođen od plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta“ odnosno „naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta umanjena“ **uz navođenje osnova** za oslobađanje odnosno umanjenje.“

Obrazloženje: Izmjena stava 1 se predlaže da imajući u vidu opšti poreski princip da se ciklične dažbine obračunavaju za fiskalnu godinu počev od 01.01. do 31.12. odnosno godine, kao i da se softverska rješenja za ubiranje prihoda koncipiraju na tom principu. S druge strane, u datom trenutku ne znamo niti možemo znati u kom dijelu određene fiskalne godine će biti donijet plan generalne regulacije Crne Gore, budući da je on osnov za izradu propisa iz čl. 62 i 64, treba obezbjediti da ne nastane pravna praznina između sistema ubiranja naknade za komunalno opremanje i sistema ubiranje naknade za građenje odnosno gradske rente. Opštine imaju mehanizam da se zaštite, a to je da ako nema prihoda po nekom osnovu, neće biti ni izdataka, što će neminovno dovesti do zastoja u razvoju građevinskog zemljišta, te se predloženom izmjenom prevenira uočeni problem.

Predloženim st. 13a i 13b se implementira zaštitni mehanizam od moguće zloupotrebe od strane investitora da lažnim prijavljivanjem investicije koja će zaposliti više od 10 lica steknu neosnovanu imovinsku korist, na štetu budžeta opština.

Dopuna člana 14a se predlaže radi pravne sigurnosti pravnih sledbenika objekata za čiju izgradnju nije plaćena naknada po sili zakona odnosno ista je umanjena, i implementacije osnovnog pravnog principa pravne sigurnosti u pravnom prometu. Naime, ako se osnovi za oslobađanje odnosno umanjenje naknade evidentiraju u listu nepokretnosti, novi vlasnik objekta ima pouzdanu informaciju oko eventualnih troškova koje može imati zbog izmjene namjene objekta, imajući u vidu da te namjene mogu uticati na visinu njegovih izdataka za naknadu za komunalno opremanje.

Odgovor obrađivača: Prihvata se

5. OPŠTINA TIVAT

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** član 164 stav 5 - Da li se umanjenje naknade za komunalno opremanje za bespravni objekat osnovnog stanovanja odnosi i na stambenu jedinicu čija je površina manja od 200m² iako je površina stambene zgrade u kojoj se taj PD nalazi veća.

Obrazloženje: Dilema je kod tumačenja pojma “bespravni objekat osnovnog stanovanja”. Da li je u pitanju objekat kao cjelina manji od 200m² neto površine ili se odnosi i na dio bespravnog objekta odnosno na zasebnu stambenu jedinicu?

Odgovor obrađivača: Predmetna sugestija je pitanje i odnosi se na tumačenje pojma bespravni objekat. Bespravni objekat je i dio bespravnog objekta te se odnosi i na poseban dio objekta, koji može biti i stan, ili drugi posebni dio u objektu kolektivnog stanovanja.

- b) **Primjedba/predlog/sugestija:** član 164 stav 5 - Predlažemo da se doda umanjeno i za pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta do 50%.

Obrazloženje: Za izgradnju pomoćnih objekata investitor ne plaća naknadu (čl. 239 stav 2 tačka 3), te predlažemo da se i kod legalizacije umani iznos naknade.

Odgovor obrađivača: Prihvata se

Opravdano je umanjeno visine naknade za pomoćne objekte imajući u vidu namjenu ovih objekata.

- c) **Primjedba/predlog/sugestija:** član 239 stav 2 - Predlažemo da se podzemne i nadzemne garaže, ostave i tehničke prostorije oslobode plaćanja bez obzira da li se nalaze u zasenom pomoćnom objektu ili u sklopu zgrade.

Odgovor obrađivača: Prihvata se

- d) **Primjedba/predlog/sugestija:** član 239 stav 13 - Predlažemo da se precizira šta se smatra pod podzemnim etažama

Obrazloženje: Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjena površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br.33/14 od 04.08.2014.godine) u članu 98 propisao je da je podzemna etaža podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Dok je kod pomenutih izmjena suteran bio podzemna etaža. Značajan broj planskih dokumenata izrađen je prije pomenutih izmjena Pravilnika, te ti planovi tretiraju suteran kao podzemnu etažu. Stoga smatramo da je radi otklanjanja nedoumice potrebno precizirati šta se smatra pod podzemnom etažom.

Odgovor obrađivača: Daje se komentar

Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta podzemnim etažama smatra se podrum, a nadzemnim etažama suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Radi se o prelaznom rješenju do donošenja PGR-a.

- e) **Primjedba/predlog/sugestija:** član 227 stav 1 - Predlažemo da se za objekte koji se grade ili koji su izgrađeni na osnovu građevinske dozvole izdate u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata primjenjuju odredbe tog Zakona. Alternativa: "...za objekte koji se grade ili koji su izgrađeni na osnovu građevinske dozvole izdate prije stupanja na snagu ovog Zakona primjenjivaće se Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13 i 33/14)".

Obrazloženje: Predlažemo da se preformuliše pomenuti član naročito radi izmjena Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata iz 2014.godine kojim su propisane izmjene u dijelu imenovanja vršioca tehničkog pregleda. Naime, do 2014.godine tehnički pregled moglo je da vrši privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje ispunjava uslove iz člana 84, st. 6 i 7 i člana 107 st. 6 i 7 ovog zakona. Nakon 2014.godine tehnički pregled može da vrši isključivo privredno društvo. Smatramo da je u praksi jednostavnije da tehnički pregled vrši isključivo privredno društvo, kako bi postupanje bilo jednoobrazno.

Nadalje, dilema je koji propis se primjenjuje za objekte koji su izgrađeni na osnovu građevinske dozvole izdate prije stupanja na snagu pomenutog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, te da li se u tim slučajevima imenuje vršilac tehničkog pregleda.

Odgovor obrađivača: Djelimično se prihvata

Navedeni predlog se prihvata u dijelu da vršilac tehničkog pregleda bude privredni subjekat koji po važećem zakonu posjeduje licencu za reviziju odnosno stručni nadzor nad izgradnjom objekata.

Ne prihvata se dio predloga da se za objekte koji se grade ili koji su izgrađeni na osnovu građevinske dozvole izdate prije stupanja na snagu ovog zakona primjenjuje Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13 i 33/14). Navedeno se ne prihvata iz razloga što se u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, u postupku izdavanja upotrebne dozvole moraju dostaviti izjave izvođača radova, stručnog nadzora i projektanta da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i revidovanim glavnim projektom. Za objekte koji su građeni prije 2008.godine, nije postojala navedena obaveza, pa bi investitorima tih objekata bilo nemoguće da danas obezbijede sve tri navedene izjave.

6. „MESSER TEHNOGAS“ AD BEOGRAD – „Fabrika Petrovac“ – Petrovac

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 5, stav 1, tačka 11 važećeg Zakona, definiciju inženjerskih objekata proširiti sa: „objekti za proizvodnju i skladištenje tehničkih, medicinskih i gasova za hranu“.

Obrazloženje: U postojećoj verziji zakona tehnički, medicinski i gasovi za hranu (kiseonik, azot, argon, ugljendioksid, acetilen, vodonik, helijum, amonijak itd. kao i njihove gasne smješe) nisu nigdje eksplicitno navedeni i nisu jasno razlučeni od prirodnog i tečnog naftnog gasa koji su energenti. Samim tim su u postupku izrade tehničke dokumentacije za odgovarajuće objekte i pribavljanju saglasnosti bili predmet nedoumica i kontradiktornih tumačenja od strane nadležnih organa kao i zainteresovanih strana što je uzrokovalo značajna prolongiranja u izradi tehničke dokumentacije za ovu vrstu objekata. Ukoliko Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ne obradi ovu problematiku, nedoumice i kontradiktorna tumačenja za ovu značajnu oblast će i dalje ostati.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

Smatramo da se navedena skladišta obuhvaćena formulacijom iz člana 5 stav 1 tačka 11: "objekti u kojima se proizvode i skladište opasne materije i slični objekti i postrojenja koja bi svojim radom mogla ugroziti životnu sredinu"

- b) **Primjedba/predlog/sugestija:** Član 15 Nacrta odnosno izmijenjeni Član 87 Zakona dopuniti sa alinejom koja kaže da izuzetno od stava 5 tačka 1 ovog člana glavni državni arhitekta ne vrši provjeru „idejnog rješenja objekata koji nisu zgrada odnosno inženjerskih objekata.“

Obrazloženje: Vidjeti obrazloženje predloga 1 uz dodatno pojašnjenje da su objekti za proizvodnju i skladištenje tehničkih, medicinskih gasova za hranu stabilne i prenosive posude pod pritiskom čiji je izgled fabrički definisan i ne može se mijenjati.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

Sugestija je suvišna jer je u stavu 5 tačka 1 važećeg Zakona jasno navedeno za koje objekte Glavni arhitekta vrši provjeru i jasno je da predmet provjere nijesu inženjerski objekti.

- c) **Primjedba/predlog/sugestija:** Definiciju složenih inženjerskih objekata iz člana 49 Nacrta odnosno izmijenjenog član 172 Zakona dopuniti sa „postrojenja za skladištenje i pretakanje tehničkih, medicinskih i gasova za hranu kapaciteta većeg od 1000m³“

Obrazloženje: Vidjeti obrazloženje iz predloga 1

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Poglavlje “Složeni inženjerski objekti” su uređeni na zahtjev resornih ministarstava, pa je i vrsta složenih inženjerskih objekata i njihovih kapaciteta, cijenjena od resornih ministarstava.

7. „CRVENA GLAVICA INVESTMENT” DOO Budva i „ADRIATIC ESTATE INVESTMENT” DOO Budva

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** Preciziranje odredbe čl. 86 Nacrta Zakona, odnosno čl. 239 stav 4 izmijenjenog teksta Zakona, kojom se propisuje da “ukoliko hotel iz stava 2 tačka 2 ovog člana, posluje po kondo odnosno mješovitom modelu poslovanja, investitor je dužan da plati naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za smještajne jedinice koje su predmet pojedinačne prodaje”, na način što bi se definisalo kako se tačno određuje površina “jedinica koje su predmet pojedinačne prodaje” za potrebe obračuna naknade.

Obrazloženje: Smatramo da je intencija zakonodavca jasna, ali da je neophodno preciznije definisati odredbu kako bi ista bila primjenjiva u praksi. Naime, na osnovu ovakve odredbe nije moguće jasno obračunati iznos naknade za komunalno opremanje iz najmanje dva razloga:

- 1) čl. 95 stav 3, čl. 96 stav 4 i 96a stav 2 tačka 1 Zakona o turizmu i ugostiteljstvu propisuju da kod hotela koji posluje po kondo i mješovitom modelu predmet pojedinačne prodaje može biti isključivo “neto površina jedinice sa pripadajućim parking prostorom”, dok napr. važeća Odluka Opštine Budva da se “naknada obračunava i ugovara po m² bruto površine objekta” (čl. 3 stav 2 Odluke) te je jasno da na ovaj način zakon i podzakonski akt stupaju u koliziju koja ne nudi rješenje i ostavlja prostor raznim tumačenjima i pravnoj nesigurnosti;

Predlažemo da se jasno definiše da se u slučaju primjene 239 stav 4 Zakona kao osnovica za obračun naknade tretira samo neto površina jedinica koje su predmet prodaje.

- 2) Nijedan čl. Zakona o turizmu i ugostiteljstvu niti Zakona o planiranju i izgradnji objekata ne propisuje obavezu investitora, projektanta ili revidenta da definiše u tehničkoj dokumentaciji koje su jedinice predmet prodaje. A opet čl. 239 stav 4 propisuje da se naknada za komunalno opremanje ima platiti za one "jedinice koje su predmet pojedinačne prodaje".

S tim u vezi. te u cilju otklanjanja raznih interpretacija. smatramo da je cjelishodno definisati da je investitor ovlašćen da sam odredi koje jedinice i u kojem momentu će biti predmet prodaje. s tim da je njihov upis kao takvih u katastar uslovljen prethodnim regulisanjem obaveze na ime naknade za komunalno opremanje, u skladu sa čl. 239 stav 5 Zakona.

Odgovor obrađivača: Prihvata se

- b) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** Definisanje jasnih ograničenja jedinice lokalne samouprave da uspostavlja instrumente pravnog obezbjeđenja sa izrazitim finansijskim efektom na teret investitora hotela koji su oslobođeni plaćanja naknade (hoteli sa najmanje 4 zvjezdice, shodno čl. 239 stav 2 tačka 2 Zakona).

Obrazloženje: Obzirom na odredbu čl. 86 Nacrta Zakona, odnosno čl. 239 izmijenjenog teksta Zakona, proizilazi da je jedinica lokalne samouprave ovlašćena da potpuno arbitrarno i bez ikakvih ograničenja definiše instrumente obezbjeđenja u vezi sa naknadom za komunalno opremanje u odnosu na čije plaćanje su investitori hotela iz čl. 239 stav 2 tačka 2 Zakona prvo privremeno oslobođeni (na osnovu izjave revidenta) a zatim i konačno (na osnovu dokaza o relevantnoj kategorizaciji).

Medutim, kako od trenutka izjave revidenta (koja omogućava privremeno oslobađanje), pa do trenutka pribavljanja akta o kategorizaciji mora proći najmanje dvije godine, a za hotele većih kapaciteta i do 4-5 godina, jedinice lokalne samouprave bi, na bazi ovakvih ovlašćena koja im daju ovakav nacrt Zakona, mogle da uvedu kao princip uspostavljanje nesrazmjernih sredstava obezbjeđenja na teret investitora, kao što je redložila Opština Budva u nacrtu Odluke o naknadi za komunalno opremanje koja je nedavno prošla javnu raspravu. a to je da je investitor dužan da od trenutka privremenog oslobađanja od plaćanja naknada do konačnog oslobađanja dozvoli uspostavljanje hipoteke prvog reda na svojoj imovini u vrijednosti od 150% vrijednosti naknade čijeg plaćanja je oslobođen.

Ilustracije radi, ukoliko investitor namjerava da izgradi hotel od cca 40.000 m² u ekskluzivnoj zoni (kao što je slučaj sa društvom "Adriatic Estate Investment" DOO), Rješenjem Opštine Budva bi mu se utvrdila naknada u iznosu od cca 16 miliona eura, a shodno pomenutom nacrtu Odluke proizilazi da bi isti morao za cijelo vrijeme trajanja investicije da obezbijedi hipoteku I reda u korist Opštine na imovini u vrijednosti od cca 24 miliona eura (50% veća od utvrđenog duga) iako u konačnom ne bi imao obavezu da plati ni jedan cent.

Iako razumijemo javni interes da se obezbijedi eventualna naplata naknade kad i ako ista dospije, moramo naglasiti da i investitori i sva druga pravna i fizička lica imaju za obavezu, pored naknade za komunalno opremanje, čitav niz drugih javnih dažbina (poreze, takse, doprinose) koji se plaćaju i obezbjeđuju kada dospiju, a ne unaprijed za slučaj da dospiju, kao što bi to bio slučaj sa naknadom za komunalno opremanje primjenom predmetnog nacrta Odluke.

Složit ćete se da je ovakva odredba apsolutno u suprotnosti ne samo sa privatnim interesom investitora, već i sa javnim interesom, iz prostog razloga što ovakva odredba predstavlja klasičnu biznis barijeru koja će odvratiti potencijalne investitore od realizacije planiranih investicija a samim tim i od stvaranja izvora prihoda za Državu Crnu Goru i Opštinu Budva, a obzirom da ovakva odredba uspostavlja teret koji je u pravnom i finansijskom smislu nesrazmjern koristi koju investitori mogu imati od realizacije investicije.

Stoga predlažemo da se:

- 1) neposredno Zakonski definišu instrumenti koji bi uspostavili ravnotežu između javnog interesa da se obezbijedi plaćanje naknade i privatnog interesa investitora da im se ne "zarobi" imovina ogromne vrijednosti, koja je najčešće neophodna da se da u залог banci koja kreditira predmetni projekat, iii
- 2) definišu ograničenja ovlašćenja jedinica lokalne samouprave da svojim aktima propisuju takve instrumente obezbjeđenja, već da se isti svedu na razumnu mjeru (napr. hipoteka drugog reda iii hipoteka na imovini manje vrijednosti).

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

Lokalne samouprave ovlašćene su (član 86 stav 17) da propišu visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Kako Vlada Crne Gore shodno istoj odredbi daje prethodnu saglasnost na ovaj propis jedinice lokalne samouprave, to će se u tom postupku cijeliti opravdanost predviđenih mjera obezbjeđenja.

- c) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** Definisanje nekog vida preispitivanja/ kontrole/ drugostepenog akta u odnosu na Mišljenje Glavnog gradskog arhitekta, iz čl. 15 i 16 Nacrta Zakona, odnosno čl. 88 u vezi sa čl. 87 stav 7 i 8 izmijenjenog teksta Zakona.

Obrazloženje: Iako je intencija zakonodavca u vezi sa ukidanjem primjene upravnog postupka u postupku pred Glavnim državnim odnosno gradskim arhitektom jasna – ubrzanje postupka, koji je ponekad zbog strogih procesnih pravila upravnog postupka trajao neopravdano dugo, cijenimo da je nekakav vid provjere, kontrole, odnosno pravnog lijeka u korist investitora a u odnosu na Mišljenje Gradskog arhitekta neophodno formulisati.

Naime, Mišljenje Glavnog gradskog arhitekta predstavlja, shodno 87 stav 8 izmijenjenog teksta Zakona sastavni dio glavnog projekta.

Revident u postupku revizije, shodno čl. 13 Nacrta Zakona, odnosno čl. 81 stav 3 izmijenjenog teksta Zakona, provjerava usklađenost projekta sa mišljenjem državnog (gradskog) arhitekta.

Obzirom na ovakve odredbe Nacrta Zakona, jasno je da je Mišljenje Glavnog državnog, odnosno gradskog arhitekta — obavezujuće, jer projektant nema mogućnost da odstupi od njega, a revident provjerava da li je projekat usklađen sa istim.

Obzirom na toliki značaj Mišljenja Glavnog državnog, odnosno Glavnog gradskog arhitekta, cijenimo da je neophodno, u cilju zaštite kako javnog tako i privatnog interesa, te načela pravne sigurnosti, definisati neki vid kontrole ili pravnog lijeka/inicijative koji bi bio na raspolaganju investitorima u odnosu na Mišljenje, a koje ne mora nužno da podrazumijeva sprovođenje strogo formalnog postupka kao što je upravni postupak.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Predlog da se ukine primjene upravnog postupka u procesu razmatranja projekta od strane Glavnog arhitekta baziran je na činjenici da će se Mišljenje izdavati na osnovu usvojenih DSRA kao krovnog dokumenta na osnovu kojeg će Glavni državni, odnosno gradski arhitekta bazirati svoje stavove. Ovo podrazumijeva da u procesu izdavanja Mišljenja neće postojati prostor za pristrasne i subjektivne stavove, jer će DSRA biti precizne, jasne i nedvosmislene.

Na ovaj način, javni interes nije doveden u pitanje, već se obezbjeđuje ubrzanje i efikasnosti sistema. Takođe, delegiranjem obaveze provjere urbanističkih parametara, Glavni državni, odnosno gradski arhitekta vrši „reviziju“ idejnog rješenja i to u najranijoj fazi izrade tehničke dokumentacije, kada je najmanji trošak i trud, tako da je ono što je povjereno reviziji - van sistema, u značajnoj mjeri preuzeto i sada vraćeno u sistem kao dodatna kontrola.

8. “BIRO 81000” DOO Podgorica

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** Predlažemo dopunu Zakona posebnim članom, koji bi definisao da razrada prvonagrađenog idejnog rješenja na konkursu pripada autorima tog rješenja.

Obrazloženje: Ustaljena praksa u zemljama u regionu, a i na svijetu, je da autori prvonagrađenog rješenja na konkursu u daljem postupku izrađuju glavni projekat. Smatramo da postoje tri jednakobitna argumenta za to:

- 1) garantuju se autorska prava;
- 2) znatno se ubrzava proces izrade projektne dokumentacije i prijave građenja, jer nije potrebno raspisivati tender za izradu glavnog projekta; i
- 3) konkurs postaje sve značajniji, povećava se broj zainteresovanih arhitekata za učešće na istima, sveukupno se dobija kvalitetnije rješenje i u krajnjem podiže nivo kvaliteta arhitektonske produkcije.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Navedeno je predmet Zakona o javnim nabavkama

9. SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ GLAVNOG GRADA PODGORICE

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** Objekat osnovnog stanovanja može biti samo stambeni objekat, bez poslovanja

Obrazloženje: Predlažemo da se u članu 153 stav 1 doda riječ “stambeni” prije riječi “objekat” tako da glasi “Bespravnim objektom osnovnog stanovanja smatra se stambeni 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, ako vlasnik i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojinu drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore.”

Odgovor obrađivača: Prihvata se.

Izmjenom se precizira pojam objekta osnovnog stanovanja.

- b) **Primjedba/predlog/sugestija:** Izjava umjesto statičke analize da se dostavlja za sve objekte površine ispod 200 m², a ne samo za objekte osnovnog stanovanja

Obrazloženje: U članu 158, stav koji definiše da se za objekte osnovnog stanovanja i pomoćni objekat površine do 40 m² može umjesto analize dostaviti izjava vlasnika objekta, smatramo da isti treba promijeniti na način da ova odredba važi za sve stambene objekte ispod 200 m², jer činjenica da neko ne ispunjava ostale uslove za objekat osnovnog stanovanja, a površine je ispod ispod 200 m², ne utiče na potrebu izrade analize.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Mogućnost da se za za objekte osnovnog stanovanja umjesto izrade analize statičke i seizmičke stabilnosti objekta dostavi izjava vlasnika data je radi umanjenja troškova legalizacije onim vlasnicima koji gradili krov nad glavom te se ista ne može primijeniti na druge objekte, iako su iste površine.

- c) **Primjedba/predlog/sugestija:** Rješenje o legalizaciji da bude osnov za brisanje tereta da objekat nema građevinsku dozvolu

Obrazloženje: Mišljenja smo, takođe, da Katastar na osnovu Rješenja o legalizaciji organa lokalne samouprave treba da briše teret sa objekta (nema dozvolu, prekoračenje dozvole i sl.), a upiše kao zabilježbu obavezu vlasnika da uskladi spoljni izgled objekta, u skladu sa propisanim smjernicama. Nakon pribavljanja potvrde Gradskog arhitekta, vodio bi se postupak brisanja zabilježbe o usklađenosti objekta iz Lista nepokretnosti.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Postupak legalizacije je formulisan na način da poslednja faza postupka bude usklađivanje spoljnog izgleda objekta sa smjernicama planskog dokumenta, na osnovu koje se briše zabilježba – teret građenja bez građevinske dozvole. Ovo je posebno važno imajući u vidu da cilj procesa nije samo legalizacija, već i podizanje kvaliteta života građana, adekvatno oblikovani objekti, a samim tim i uređen prostor.

- d) **Primjedba/predlog/sugestija:** Problematika oko identifikacije dijela objekta za koji treba izvršiti obračun naknade za nelegalne objekte

Obrazloženje: Kako je trenutno definisano da se "Visina naknade obračunava po m² neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra", ostaje nejasno ko u sistemu treba da utvrdi za koji dio objekta se vrši obračun naknade, odnosno kolika površina objekta podliježe obavezi plaćanja naknade. Naše pitanje jeste da li se ovaj problem prevazilazi propisivanjem izrade elaborata samo za dio objekta koji je bespravan u skladu sa članom 40 Nacrta Zakona. Ukoliko to nije slučaj, neophodno je da Zakon propiše da se u postupcima obračuna naknade, kada je u pitanju legalizacija dijela objekta, moraju uzeti u obzir svi relevantni podaci koji su sadržani i u Listu nepokretnosti.

Kako je zakonom propisano da je bespravni objekat i dio zgrade izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli, u postupcima obračuna naknade za komunalno opremanje, dolazi do nejasnoća za koju površinu objekta treba obračunati naknadu imajući u vidu da je Elaborat premjera izvedenog stanja

izgrađenog objekta *urađen za cijeli objekat i kao takav ovjeren od strane Uprave za nekretnine*, a u listu nepokretnosti je navedeno prekoračenje dozvole (veoma često bez podataka površine prekoračenja ili sa naznačenom površinom prekoračenja po posebnim dijelovima).

Obzirom da će se u budućnosti elaborati izrađivati i za djelove objekata predlažemo da se u članu 45 Nacrta Zakona isto takođe precizira na način *“Visina naknade se obračunava po m2 neto površine objekta ili dijela objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra”*

Odgovor obrađivača: Prihvata se.

Predložice se rješenje da se elaborat izrađuje za dio objekta za koji je podniet zahtjev za legalizaciju, te se i naknada utvrđuje u odnosu na površinu iz elaborata. Takođe, ako postoje dileme pri utvrđivanju koji dio objekta je bespravan a ne postoji drugi dokazi, po službenoj dužnosti se može pribaviti hronologija upisa objekta u katastar nepokretnosti, te utvrditi površina objekta za koji je poniet zahtjev za legalizaciju.

- e) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** Precizirati minimalnu površinu “stambene jedinice podobne za upotrebu”, kod definisanja objekata osnovnog stanovanja

Obrazloženje: U članu 158 i 153, zbog različitih tumačenja pojma, bilo bi korisno naći način da se propiše i, eventualno, precizira minimalna površina “stambene jedinice podobne za upotrebu”, odnosno koja je to minimalna površina sekundarne stambene jedinice (ili dijela) koja se može smatrati podobnom za stanovanje kako bi se ubrzali postupci legalizacije objekata i smanjili troškovi stranaka angažovanjem vještaka jer u praksi imamo slučajeve da stranka posjeduje susvojnu u drugom stambenom objektu koja je značajno male površine.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Predloženo derogira pojam objekta osnovnog stanovanja koji je shodno odredbama zakona onaj objekat, koji kumulativno ispunjava četiri uslova: da je 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, ako vlasnik i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojini drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore.

- f) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** Precizirati “drugo pravo građenja na zemljištu”, odnosno da li se pravo korišćenja bez prava svojine može smatrati takvim pravom

Obrazloženje: U članu 91, tačka 6 potrebno je precizirati koja su druga prava na građenje na zemljištu. Iako je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima jasno definisana procedura za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine, javljaju se slučajevi kada se u listu nepokretnosti javlja samo pravo korišćenja bez upisanog prava svojine. Ovo nam otežava sprovođenje postupka pri izdavanju odobrenja saglasno Odluci o lokalnim objektima od opšteg interesa i stvara pravnu nesigurnost u postupanju po sličnim zahtjevima. Zbog navedenog Zakon treba decidno da propiše da li se pravo korišćenja može smatrati kao “drugo pravo na građenje na zemljište”.

Odgovor obrađivača: Predlog nije prihvatljiv.

Pravo korišćenja se ne može smatrati pravom građenja, ali Ministarstvo će se konsultovati sa Ministarstvom finansija nadležnim za oblast imovinskih prava.

- g) **Primjedba/predlog/sugestija:** Oslobođanje plaćanja dijela naknade za komunalno opremanje za samostalne objekte garaža i garaže i okviru objekta, usljed neodložne potrebe grada da rješava probleme parkiranja u gradu

Obrazloženje: U cilju rješavanja problema nedostajućih parking mjesta predlažemo da se u članu 239 predvidi mogućnost umanjenja naknade za: samostalne objekte nadzemnih ili kombinovanih garaža do 80%; za nadzemne garaže u objektu do 80%, pri čemu se umanjenje odnosi na garažna mjesta i interne komunikacije. Ovakvo rješenje je sadržano u važećoj odluci Glavnog grada.

Odgovor obrađivača: Prihvata se.

- h) **Primjedba/predlog/sugestija:** Biznis zone

Obrazloženje: U cilju pospješivanja privređivanja u Glavnom gradu, u novembru mjesecu 2019. g. Skupština je donijela Odluku o osnivanju biznis zona Glavnog grada Podgorica. Saglasno ovoj činjenici predlažemo da se u okviru definisanih biznis zona da mogućnost umanjenja naknade do 100%, pri čemu Glavni grad ne bi imao obavezu komunalnog opremanja ili bi je imao do nivoa prihodovane naknade, ukoliko bi ista bila propisana.

Odgovor obrađivača: Prihvata se.

- i) **Primjedba/predlog/sugestija:** Preispitivanje neophodnosti izdavanja izvoda iz planske dokumentacije

Obrazloženje: Predlažemo da se razmotri opravdanost ponovnog uvođenja Izvoda iz planske dokumentacije ako je isto u protekle dvije godine funkcionisalo na, čini nam se, dosta dobar način (dostupnost Registra i upućivanje na isti). Ukoliko se ocijeni neophodnim izdavanje izvoda, preporuka Glavnog grada je da se pri izradi Uredbe propiše naknada za izvod iz planskog dokumenta u minimalnoj visini od 20 eura i da je obaveza plaćanja naknade pri podnošenju zahtjeva;

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Upućujemo na član 220a u vezi određivanja naknade za izdavanje izvoda.

- j) **Primjedba/predlog/sugestija:** Rok propisan u člana 157 (rok od 15 dana) je isuviše kratak;

Obrazloženje: Imajući u vidu činjenicu da građani u najvećem broju slučajeva podnose nepotpune zahtjeve, uglavnom bez Elaborata i lista nepokretnosti i izuzetno veliki postojeći i očekivani broj podnijetih zahtjeva, ali i ograničene kapacitete našeg Sekretarijata u ljudskim resursima;

Odgovor obrađivača: U tekstu Nacrta zakona naveden je rok od 30 dana, koje je rješenje u smislu predmetne sugestije.

k) **Primjedba/predlog/sugestija:** Stambeni objekti socijalnog stanovanja

Obrazloženje: U prethodnom periodu određeni broj stanovnika Podgorice je upućen na Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj od strane Ministarstva rada i socijalnog staranja, u cilju pribavlja urbanističko tehničkih uslova, sve u cilju rješavanja stambenih pitanja za socijalno ugrožene kroz projekat MNE 8 "Izgradnja gotovih kuća". Sekretarijat nije mogao u svim slučajevima da izađe u susret navedenim zahtjevima zbog nevaženja planskih dokumenata ili nepostojanja istih. Obzirom da se radi o projektu Vlade, molimo vas da razmotrite i ovo pitanje pri definisanju zakonskih rješenja.

Odgovor obrađivača: Prihvata se.

Navedeno pitanje riješeno je članom 77 Nacrta zakona, dodavanjem člana 218a.

10. "AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ HERCEG NOVOG" DOO HERCEG NOVI

a) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 219 Zakona o planiranju prostora i zgradnji objekata koji se odnosi na "posebni postupak", dodati stavove 2 i 3:

Stav 2: Po posebnom postupku može se izrađivati i donositi i dio planskog dokumenta iz stava 1, ukoliko ovaj planski dokument sadrži djelove teritorije u obuhvatu državnog planskog dokumenta (za koje je donijeta ili je planirano donošenje DSL), djelove teritorije u obuhvatu važeće planske dokumentacije, ili djelove koji u pogledu namjene i koncepcije prostora nisu usklađeni sa planskim dokumentom sire teritorijalne cjeline; na način da se navedeni djelovi izuzimaju iz granica ovog plana.

Stav 3: Dva ili više susjednih planskih dokumenata (odnosno njihovih djelova) iz stava 1 i 2 ovog člana, mogu se izrađivati i donositi u okviru istog planskog postupka, u skladu sa planskim dokumentom višeg reda i Pravilnikom.

Obrazloženje: U praksi se pokazalo da je većina planskih dokumenata za koje je vrijeme na koje su donijeti isteklo, u manjim djelovima obrađena nekim drugim važećim državnim ili lokalnim planskim dokumentom. Takođe, dešava se da su kroz PPPPOPCG i PUP-ove opština predviđena nova i drugačija saobraćajna rješenja, a da postoji opravdana potreba da se preostali djelovi plana "ožive".

Iz tog razloga, mnoge lokalne samouprave donosile su do sada odluke o izradi dijela nekog plana po posebnom postupku, pri čemu je MORT zauzeto stav da zakon ne dozvoljava poseban postupak za dio planskog dokumenta, i ovi postupci su obustavljeni.

Obzirom da su na prostoru Opštine Herceg Novi, kao i u mnogim drugim opštinama značajni djelovi prostora ostali nepokriveni detaljnom planskom dokumentacijom koja je ukinuta iz Registra važeće planske dokumentacije, smatramo neophodnim da se posebni postupak omogući i za djelove planskog dokumenta. Takođe, smatramo svrsishodnim da se više susjednih planova odnosno njihovih djelova obradi kroz jedinstveni posebni postupak, ukoliko to planski dokumenti širih teritorijalnih cjelina dozvoljavanju kroz definisane prostorno-funkcionalne cjeline i planske jedinice. Nvedeno je u skladu sa načelom integralnog pristupa u planiranju i smanjuje broj procedura, a ima isti ili čak bolji efekat na prostor jer se integralno sagledava i

obrađuje šire područje, što je posebno značajno kod planiranja saobraćajne i tehničke infrastrukture i efikasnijeg pristupa u usaglašavanju tj. sprovođenju planskih rješenja iz važećih planova višeg reda koji su novijeg datuma (PPNOPCG i PUPOHN).

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Odredba člana 219 upućuje na primjenu člana 162c derogiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Ova odredba ne podrazumijeva odnosno ne dopušta sprovođenje posebnog postupka na način koji se predlaže.

11. "ČELEBIĆ" DOO Ppodgorica

- a) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** U članu 28 i članu 37 treba predvidjeti da mišljenja organa za tehničke uslove predstavljaju smjernice u dijelu davanja kapaciteta koje planer mora da ugradi u nacrt tj. predlog plana, kako bi plan bilo moguće realizovati u dijelu kapaciteta.

Obrazloženje: U praksi se pokazuje da mišljenje koje daje organ za tehničke uslove može da predstavlja smetnju za donošenje planskog dokumenta, i to iz razloga koji se ne odnose na suštinu kojom organ za tehničke uslove treba da se bavi. Na ovaj način organ za tehničke uslove može da zaustavlja plan tako što neće da da pozitivno mišljenje na isti. Suština je da organ za tehničke uslove treba da dostavi potrebne kapacitete, a planer iste treba da ugradi u planski dokument.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Mišljenja iz člana 28 Zakona odnose se na sva pitanja koja se definišu nacrtom planskog dokumenta uključujući i davanje kapaciteta.

Izmjenom člana 37 stav 1 definisano je da se predlog planskog dokumenta radi davanja saglasnosti dostavlja pravnim licima nadležnim za uslove priključenja na infrastrukturu i organima uprave nadležnim za saobraćaj, zaštitu kulturnih dobara i zaštitu životne sredine – budući da se radi o bitnim segmentima planskog dokumenta.

- b) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** Poslije člana 76 dodati novi član kojim će se deinisati da se na osnovu idejnog rješenja mogu izvoditi pripremni radovi.

Obrazloženje: Smartamo da bi u velikoj mjeri olakšali realizaciju investicija (posebno velikih projekata) ako bi dali mogućnost da se na bazi ovjerenog idejnog rješenja mogu izvoditi pripremni radovi. Ovi radovi su često veoma obimni (kada se radi o velikim projektima kao što je izgradnja turističkih kompleksa...)

U odgovorima na sugestije je od strane nadležnog organa, u odnosu na ovu sugestiju, konstatovano da se ista ne prihvata, tj. da idejno rješenje ne predstavlja osnovu za izvođenje radova. Ovo obrazloženje ne daje stručno mišljenje u dijelu zašto ova izmjena nije prihvaćena. Upravo iz razloga što je tako (da idejno rješenje ne predstavlja osnovu za izvođenje radova) predlažemo da se ista ugradi u zakon.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Izradom idejnog rješenja ne stiče se pravo na građenje, pa iz tog razloga ne mogu se započeti ni pripremni radovi.

- c) **Primjedba/predlog/sugestija:** član 87 – Dodati novi stav kojim se definiše kako investitor može da reaguje na neke zahtjeve državnog arhitekta koji su nepotrebni s obzirom da mišljenje postaje sastavni dio glavnog projekta a revident će samo konstatovati da li je projektant postupio po istom.

Obrazloženje: Još jednom ukazujemo da ovome pitanju treba posvetiti pažnju, u dijelu izbjegavanja nejasnoća. Upoznali smo se sa odgovorom na sugestiju, molimo da se još jednom razmotri ova mogućnost.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.
Obrazloženje dato pod tačkom 7c

- d) **Primjedba/predlog/sugestija:** član 97

Ako izvođač radova primijeti nedostatke u revidovanom glavnom projektu, koji ne utiču na promjenu horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta, kao ni promjenu fasade zgrade, ako je objekat koji se gradi zgrada, dužan je pisanim putem, u roku od jednog dana od dana kada je primijetio nedostatke, da upozori stručni nadzor.

Ako izvođač radova zbog nedostataka prouzrokovanih nepredviđenim okolnostima (nedovoljna nosivost tla, visoki nivo podzemnih voda, promjene djelova elemenata i opreme koja je fabrički proizvedena i instalacije, uređenje terena, neažurne geodetske podloge i katastri instalacija, saobraćajnice, i sl.) ne može da izvodi radove po revidovanom glavnom projektu dužan je da o tome obavijesti stručni nadzor.

Ako stručni nadzor ocijeni da su primjedbe izvođača radova iz stava 1 i 2 ovog člana opravdane, naložiće investitoru da izvrši izmjenu glavnog projekta i da, bez odlaganja, ukloni nedostatke. Ove izmjene postaju sastavni dio projekta izvedenog stanja.

U slučaju da izvođač radova nije u mogućnosti da otkloni nedostatke, nadzor je dužan da sam ili angažovanjem ovlaštenog projektata da rješenje za njihovo otklanjanje.

Nedostacima iz stava 1 ovog člana smatra se i neispunjavanje uslova iz člana 71 ovog zakona.

Ako nedostaci iz stava 1 i 2 ovog člana, ugrožavaju život i zdravlje ljudi, sigurnost objekta, okolinu, saobraćaj i/ili susjedne objekte, izvođač radova dužan je da, po nalogu stručnog nadzora, obustavi izvođenje radova.

U slučaju iz stava 6 ovog člana, stručni nadzor dužan je da obavijesti investitora i nadležni inspeksijski organ i izda nalog izvođaču radova da preduzme radove u skladu sa članom 111 ovog zakona.

Izmjenu glavnog projekta u slučaju iz stava 6 ovog člana, investitor odnosno projektant koji je izradio glavni projekat, vrši nakon prijema zapisnika nadležnog inspeksijskog organa kojim se potvrđuje postojanje nepredviđenih okolnosti.

Obrazloženje: Suština je da se nađe rješenje da, kada se desi situacija da projekat mora da se promijeni ili se dese neke nepredviđene okolnosti, da se radovi ne zaustavljaju već da se u hodu rješavaju ova pitanja.

Vidjeli smo odgovor na sugestiju, na na predloženi način je samo precizirano postupanje stručnog nadzora, ali problem nije suštinski riješen. Ova situacija predstavlja problem investitorima, pomjera rokove realizacije i dovodi do nepredviđenih troškova. Ima slučajeva da se ova situacija dešava na objektima čiji je investitor Država. Smatramo da isto treba još jednm razmotriti.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Zakonom je data mogućnost izmjena glavnog projekta na osnovu kojeg je izvršena prijava građenja upravo iz razloga što u toku građenja može doći do nepredviđenih okolnosti usled čega mora doći do izmjene glavnog projekta. Međutim, mora postojati određena kontrola tih izmjena kako sa aspekta poštovanja planske dokumentacije, tako i sa aspekta sigurnosti i stabilnosti objekata i zaštite zdravlja i života ljudi. Navedena kontrola mora da bude sprovedena na nekoliko nivoa, a ne nikako da bude pojednostavljena na uštrb sigurnosti i stabilnosti objekata i zaštite zdravlja i života ljudi, kao i planiranja prostora. Procedura izmjene glavnog projekta je svakako pojednostavljena, jer se ne vrši administriranje.

e) **Primjedba/predlog/sugestija:** član 98

Nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjenjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Glavni projekat se može mijenjati, u smislu stava 1 ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl.

Izmjena iz stava 1 ovog člana može se vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 104 ovog zakona.

Izmjene iz stava 1 ovog člana postaju dio projekta izvedenog stanja.

Obrazloženje: Predlažemo da se član 98 izmijeni na predloženi način, takođe u cilju da se radovi ne prekidaju. Slažemo se da izmjene treba da se prijavljuju nadležnom organu (iako bi sve bilo obuhvaćeno projektom izvedenog stanja) ali i da treba osmisлити model koji neće usporavati ili zaustavljati radove.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Kao i u prethodnom odgovoru i ovdje mora da se zadrži kontrola izmjena odnosno prijava nadležnom inspekcijskom organu sa izmijenjenim revidovanim glavnim projektom. Svakako, glavni projekat se mora uraditi da bi se mogli radovi nastaviti, a revizija treba da potvrdi da su izmjene u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, o čemu nadležni inspektor mora biti obaviješten, podnošenjem prijave.

f) **Primjedba/predlog/sugestija:** član 109a

Ograničiti na koje se objekte ovo odnosi

Obrazloženje: Na ovaj način će se samo odlagati realizacija planova. Naime, ima objekata za koje je planskim dokumentom predviđeno rušenje radi izgradnje novih, takođe imamo slučajeve gdje je planskim dokumentom data obaveza rekonstrukcije hotela radi podizanja na 4* ili 5*. Ako ovaj način će se raditi samo neophodna rekonstrukcija kako bi ti objekti ostali u funkciji a izbjegavati će se realizacija na planom predviđen način. Upoznali smo se sa odgovorom na sugestiju, ipak smo mišljenja da ovom pitanju treba posvetiti posebnu pažnju.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Članom 109a je propisano na koje objekte se odnosi odredba – na postojeće objekte koji su izgrađeni u skladu sa zakonom.

g) **Primjedba/predlog/sugestija:** član 124

Razmotriti da se uvede koje 3 faze su obavezne.

Obrazloženje: Smatramo opravdanim rješenje iz važećeg zakona, po kojem privredno društvo mora da ima po 1 zaposlenog za sve faze projekata predviđene članom 78 (arhitektonski, elektrotehnički, građevinski i mašinski).

Ukoliko je potrebno da se radi smanjenja na 3, definisati da su 3 obavezna arhitektonski, građevinski i elektrotehnički, jer su ovo faze koje moraju da imaju svi objekti. Upoznali smo se sa odgovorom na sugestiju i podržavamo da se na ovaj način stvori mogućnost da se što veći broj subjekata bavi ovim djelatnostima, sve dok se ne ugrožava kvalitet i struka.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Definisanjem tri obavezne faze u članu 124 bi se smanjio broj privrednih subjekata koji bi mogli da obavljaju poslove revizije odnosno stručnog nadzora, a i zahtjev velikog broja subjekata je bio da se ukine sadašnja obaveza da revident mora da ima najmanje po jednog revirora za svaki od četiri projekta. Predloženim rješenjem se neće dovesti u pitanje kvalitet revizije, a obezbijediće se veći broj subjekata koji će vršiti reviziju i samim tim će biti i veća konkurentnost za vršenje ovih poslova. Ne prihvata se ni predlog da tri obavezna revizora budu arhitektonske, građevinske i elektrotehničke struke jer postoji značajan broj objekata gdje veliki udio u poslovima revizije ima revizor mašinske struke.

h) **Primjedba/predlog/sugestija:** član 218

Dodaje se novi stav koji glasi:

„Izmjene i dopune planskih dokumenata iz stava 2 ovog člana mogu se vršiti i u dijelu zahvata planskog dokumenata.“

Obrazloženje: u situacijama kada je za realizaciju neke investicije neophodno izmijeniti plan u dijelu planskog dokumenta, za što investitor podnese inicijativu, treba omogućiti izmjenu u dijelu zahvata. Na ovaj način se stvaraju uslovi da se investicije brže realizuju. Ukoliko se donese odluka da se izrada plana radi u granicama cijelog zahvata, za veći broj planskih dokumenata to je složen postupak koji traje mnogo duže, jer se u svim fazama postupka donošenja plana (saglasnosti, javna rasprava i sl) mora uzeti u obzir inicijativa svih koji su u granicama plana.

Upoznali smo se sa odgovorom na sugestiju, iz razloga što članom 42 Zakona odnosno članom 8 izmjena nije predviđena tzv tačkasta izmjena, predlažemo da se ista predvidi, uz obrazloženje koje smo već dali.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Ovom primjedbom bi se osnažile i pospješile tkz.tačkaste izmjene plana. Intencija je da se obezbijedi integralno sagledavanje prostora, a investitori svoje inicijative treba da usmjere ka onome što je planirano, a ne na zahtjeve za širenje građevinskih područja i izmjenu planskih parametara nakon usvajanja plana.

i) **Primjedba/predlog/sugestija:** Član 239

Smatramo da je neophodno da se ovaj član dopuni određivanjem roka lokalnim samoupravama, do kada su dužne da izvedu komunalno opremanje.

Obrazloženje: Po sada važećim odlukama ti rokovi su postavljeni na način da je organ lokalne samouprave dužan da izvede radove na komunalnom opremanju "u roku od 3 godine od rješavanja imovinsko pravnih odnosa", tako da nikada nijesu u

kašnjenju, a činjenica je da takođe organ lokalne samouprave treba da riješi imovinsko pravne odnose (oko čega se često slabo angažuje).

Upoznali smo se sa odgovorom na sugestiju I isti smatramo neprihvatljivim. To što je jedinicama lokalne samouprave ostavljen rok do kojeg moraju donijeti propise o komunalnom opremanju ne rješava ovaj problem, koji je velika smetnja za realizaciju projekata.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Radi se o prelaznom rješenju do donošenja PGR-a. Osim toga, članom 240 Zakona je propisano da investitor koji je platio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa zakonom, ne plaća naknadu za uređenje u skladu sa zakonom.

12. PREDRAG MILOVIĆ

Dati su komentari i konstatacije o ponudjenim izmjenama Zakona, sa manjim brojem sugestija na koje se obrađivač mogao izjasniti, i to:

- a) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** Član 12 predstavlja najopasniju izmjenu Zakona. Naime, ukida se jedini upravni postupak u procesu pribavljanja odobrenja, ili kako to nazvati, prijave gradnje. Ovakav pravni okvir za primjenu krovnog Zakona u oblasti tako složenoj i odgovornoj kao što je ova je nedopustiv. U budućnosti mi nećemo imati akt izdat od strane državnog organa (rješenje, potvrdu) kao potvrdu izvršne vlasti da je objekat projektovan ili izgrađen u skladu sa propisima - Zakonom. Ova činjenica zabrinjava i upućuje na pitanje ko sprovodi - izvršava ovaj Zakon? Dalje, na osnovu kod akta će banke odobravati investicione kredite? Ako nema upravnog postupka, nema ni akta državnog organa. Ne želim ni da povjerujem da Država nije servis procesa izgradnje i da se ne bavi utvrđivanjem prava i obaveza. Ključno mjesto u pravnom sistemu za regulisanje prava i obaveza investitora i građanina je upravni postupak. Nužno je postojanje ovakvog postupka u kojem jedna strana (izvršna vlast) postupka autoritativno. Da li to znači da Država ne želi da omogući strankama u postupku da eventualno štite svoja prava od neke gradnje u okruženju? Ne želim da vjerujem da je u našoj Državi moguće izgraditi objekat bez ijednog akta Državnog organa u kome je jasno definisano da država odobrava nekome radove ili projekat ili bilo kakvo pravo ili pak obavezu. Kao investitor ja mogu reći da mi odgovara što nema kontrole, ali kao inženjer koji se već dvije decenije bavi građevinarstvom, smartam nesigurnim da sistem prava i odgovornosti ne bude potvrđen od strane Države. Saglasnost Glavnog državnog ili gradskog arhitekta je bilo mjesto dobijanja rješenja tj. bilo kakvog upravnog akta do sada. Mišljenja sam da je bilo neophodno proširiti nadležnost ovih službi na kontrolu usaglašenosti dokumentacije sa planovima, a ne dezavuisati ovaj organ. Ako su službe arhitekata službe koje su plaćene iz budžeta Države, ne razumijem potrebu da im se umanjuju ovlašćenja, a zadržava obaveza Države za finansiranjem istih? Sa ovakvim ovlašćenjima rješenja ovog organa više liče nekom seminarskom radu, nego aktu organa uprave koji je dužan da autoritativno postupka shodno Zakonu o upravnom postupku. Moram napomenuti da nikome od ljudi koji se bave ovom strukom na kraju nije jasno kako je to Ministarstvo zamislilo opis poslova i nadležnosti ovih službi, cilj i svrhu njihovog rada. Institut Glavnog arhitekta je postao kontraverzan jer nema jasna ovlašćenja, ali ni uslove i alate za rad. Do danas nijesu donijete Državne smjernice razvija arhitekture. Izmjenama zakona nije definisan novi rok za usvajanje istih. Ovo je propust i treba

dopuniti Izmjenu Zakona ovim podatkom. Moramo se složiti da su zapravo glavni arhitekti savjesno radili svoj posao u nemogućim uslovima u kojima im nijesu jasno definisane nadležnosti od strane Ministarstva.

Izmjenom ovlašćenja Glavnih arhitekata se obesmišljava cilj i zadatak ovog organa. Dakle, i ovdje postoji sumnja da Zakon zapravo izlazi u susret investitorima, a na štetu kvaliteta! Ostaje nejasan koncept ovih izmjena Zakona. Dolazi se do zaključka da se kontrola i interes Države (javni interes), povlači pred privatnim. Kao investitoru za mene je ovo olakšica, ali kao inženjeru ova činjenica mi je velika briga gledano iz ugla struke, ali i javnog interesa.

Obrazloženje:

Odgovor obrađivača: Navedeno je komentar

Obrazloženje dato pod tačkom 7 c). Primjedba da treba definisati rok za donošenje DSRA je opravdana, ali je nemoguće izmjenama zakona produžavati rok koji je već istekao, ali to ne utiče na činjenicu da je DSRA neophodno donijeti u što kraćem roku.

- b) **Primjedba/predlog/sugestija:** Neophodno je podsjetiti vas da su najslabije karike sprovođenja Zakona bili institut revizije projektne dokumentacije i kontrola od strane inspekcije. Iako su ova dva mjesta jasno targetirana u primjeni kao slabosti sistema, one nijesu pretrpjele izmjene niti je ta slabost evidentirana. Neobično je da MORT targetira službe glavnih arhitekata kao biznis barijere, a ne tatrgira reviziju kao mjesto koje vrši adekvatnu kontrolu objekata. Nema kontrole državnih organa makar po pitanju javnog interesa. Dodatno opterećuje povezanost ova dva instituta. Mjesto revizije je postalo mjesto za platiti šta investitor poželi, a kako nema inspekcije koja bi vršila kontrolu revizije to postaje pošast, kao i divlja gradnja.

Odgovor obrađivača: Navedeno je komentar

Ni prethodnim zakonskim rješenjem država nije radila reviziju tehničke dokumentacije, već je to bila obaveza i odgovornost struke. Važeće zakonsko rješenje nema samo upravni akt o izdavanju građevinske dozvole, što će reći da je procedura i kontrola do podnošenja prijave za građenje ista kao u prethodnom zakonskom rješenju do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu. Novim zakonskim rješenjem građenje se ne može započeti dok inspekcija ne provjeri podnijetu dokumentaciju kao i osnovne urbanističke parametre (indeksa izgrađenosti, indeksa zauzetosti, spratnosti odnosno visine objekta i odnosa prema građevinskoj liniji), što je poboljšanje u odnosu na prethodno zakonsko rješenje, gdje se u postupku izdavanja građevinske dozvole samo provjeravalo da li je revident dao pozitivno mišljenje na tehničku dokumentaciju, a inspekcija nije imala obavezu da provjerava sve prijave građenja.

- c) **Primjedba/predlog/sugestija:** Dalje, izmjene obuhvataju povratak nadležnosti Inženjerskoj komori za poslove licenciranja. Dakle, ponovo vraćanje nadležnosti i procedura u skladu sa starim zakonskim rješenjima. Očejivano je da Ministarstvo na ovaj način traži podršku od Inženjerske komore jer joj vraća prihode od licenciranja, ali sigurno je da domen inženjerstva nije bio tema saradnje Komore i MORT-a prilikom izrade ovog Zakona.

Još jedan dokaz da je osnovni Zakon bio pretjerano i bespotrebno centalistički. Takođe još jedna izmjena unutar organizacije organa koja vrši uticaj na organizaciju organa urave, ali i budžetska sredstva.

Obrazloženje:

Odgovor obrađivača: Navedeno je komentar

Izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ne vraćaju se u nadležnost Inženjerskoj komori poslovi licenciranja. Naime, i prethodnim zakonskim rješenjem Komora nije bila nadležna za izdavanje licenci, nego resorno ministarstvo. Vlada Crne Gore je u prethodnom periodu, odnosno u periodu važenja Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, uredbom povjeravalo poslove licenciranja. Predloženim izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, uvodi se obaveznost inženjera da se učlane u Komoru, a i detaljnije se razrađuju poslovi Komore koji su joj propisani važećim zakonom, a to je način na koji se unapređuje i obezbjeđuje stručno usavršavanje članova Komore.

- d) **Primjedba/predlog/sugestija:** Od člana 31 se predlažu izmjene u postupcima legalizacije.

Izmjena Zakona predviđa da se mijenja osnovni član 154 za legalizaciju. Ovdje se mijenja postavka osnovnog Zakona kojim se za legalizaciju smatra potrebnim da je objekat izrađen u skladu sa planskim dokumentom, ali se dodaje uslov da je objekat na orto-foto snimku.

Napominjem da od primjene Zakona inspeksijska služba nije formirana u punom kapacitetu. Upravo ova činjenica je stvorila pretpostavke da se u periodu od izrade orto-foto snimka do danas izgradi veliki broj objekata bez odobrenja. Mislim da je korisno analizirati ove situacije.

Dakle, kada su procedure neizvjesne, a kontrola od strane inspekcije izostane, onda se stvaraju uslovi za pojavu nelegalne gradnje. Osnovni Zakon je davao okvir za procese koji su se u stvarnosti i desili.

Struka je tvrdila da je nemoguće formirati novu inspeksijsku službu sa tako velikim obimom poslova i olašćenjima. Realnost je potvrdila navode struke, a opet demantovala zakonska rješenja.

Izmjenama se sankcionišu bespravni graditelji. Ostaje nejasno šta kada su objekti izgrađeni bespravno, ali u skladu sa planskim dokumentima? Da li je trebalo, ako je MORT već dozvolio pojave bespravne gradnje, sada objekte za koje je moguće naplatiti naknadu srušiti? Ipak je odgovornost MORT-a što inspeksijska služba nije radila svoj posao.

Zabrinjava izmjena kojom se ukida potreba za izradom Projekta izvedenog stanja objekta. Vjerovatno se MORT vodio potrebom za smanjenje troškova legalizacije, ali stručno gledano to je još jedno od tehnički neodgovornih procedura. Stabilnost i sigurnost bespravnih objekata je realna opasnost i potreba je Države da utvrdi stanje tih objekata.

Iznova se veća pažnja sistema okreće ka spoljnom izgledu bespravnih objekata, nego stabilnosti i sigurnosti istih. Veliki je broj ovih objekata, i realna je opasnost od njihove (ne)stabilnosti.

Praksa je i do sada pokazala da je postupak rušenja postupak koji u glavnom nije ekonomski, ali ni politički opravdan. Smatram da je svrsishodno i opravdano legalizovati sve objekte koji su izgrađeni u skladu sa planskim dokumentima.

Slabost revizije, inspekcije i pojava bespravne gradnje jesu činjenice koje nedvosmisleno upućuju na zaključak da je novi Zakon napravio ozbiljnu štetu u uređenju prostora, a samim tim štetu je pretrpio i javni interes!

Na ovaj zaključak mora se posebno obratiti pažnja. Navodim sve ovo kao inženjer, ne kao investitor, jer u ovoj drugoj ulozi meni je lakše, ali ipak struka kojom se bavim mi stvara potrebu da budem zabrinut za realnost, pošto se procesi inženjerstva do kraja "demonтирају". Kao odgovorni ljudi iz ove struke, nikada ne smijemo zaboraviti godinu 1979. Ova godina bila je najstrožiji revizor u oblasti graditeljstva, i veliko upozorenje za buduće generacije da više pažnje posvete sigurnosti i javnom interesu!

Dakle, ove pojave su još jedan dokaz da je postavka osnovnog Zakona bila nerealna, preambiciozna i neozbiljna.

Zakonopsici nijesu željeli da poslušaju dobronamjerne savjete inženjera i dodatno fokusiraju pažnju na stabilnost i sigurnost objekata, pored naravno svih ostalih arhitektonskih karakteristika. Ovaj inženjerski aspekt se pokazao kao slabost, jer nema kontrole niti sankcije za neodgovorne!

Odgovor obrađivača: Navedeno je komentar

Predlogom zakona nije izmijenjen koncept, te je opšti uslov neophodan za donošenje rješenje o legalizaciji utvrđivanje činjenice da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa planskim dokumentom i koji se nalazi na orto foto snimku. Ukidanje obaveze izrade projekta izvedenog stanja bespravnog objekta ima za cilj umanjeње troškova postupka legalizacije dok je obaveza izrade analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta i dalje propisana te se ista izrađuje za objekte površine do 500m² shodno propisu donijetom na osnovu Zakona, dok je za objekte površine preko 500m² propisana obaveza izrade analize privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500 m² i izjavu ovlašćenog inženjera da je objekat stabilan i siguran za upotrebu, u skladu sa pravilima struke.

- e) **Primjedba/predlog/sugestija:** Članom 41 mijenja se član 172 osnovnog Zakona koji definiše pojam Složenih inženjerskih objekata. Veliki broj objekata se briše iz definicije složenih inženjerskih objekata, ostaju samo primarne infrastrukture.

Ovaj dio Zakona izuzetno je bitan. Zakon predviđa četiri vrste procedura:

- pribavljanje dokumentacije za prijavu gradnje (zgrade, trga, skvera, šetališta)
- pribavljanje dokumentacije za prijavu postavljanja objekta (privremeni objekti)
- pribavljanje građevinske dozvole za izgradnju složenih inženjerskih objekata (objekti prim.infrastrukture)
- postupak legalizacije (bespravni objekti)

Dakle, Zakon ne daje predlog procedure za čitav set objekata koji ne spadaju među navedene, a bili su inženjerski (trafostanice naponskog nivoa 10 kV, kablovske podzemne instalacije naponskog nivoa 10 kV, postrojenja za skladištenje i pretakanje nafte i derivate nafte, stanice za snabdijevanje motornih vozila naftnim derivatima i gasom, objekti za proizvodnju, transport i distribuciju toplotne energije za industrijsku upotrebu deponije, postrojenja za dobijanje energije iz otpada manjih od 1 MW, postrojenja za anaerobnu digestiju otpada, postrojenja za prečišćavanje voda, objekti u moru, žičare).

Primjenom ovog Zakona možemo zaključiti da prostor nije sačuvan, kao i da proces pribavljanja dokumentacije ne funkcioniše. Praktično ne postoji osnova (plan) koja bi mogla da ove problem riješi. Ove izmjene neće popraviti stanje, već će nažalost stvoriti još više konflikata u procesima.

Odgovor obrađivača: Navedeno je komentar

Zakon daje predlog procedura za objekata kao što su trafostanice naponskog nivoa 10 kV, kablovske podzemne instalacije naponskog nivoa 10 kV, postrojenja za skladištenje i pretakanje nafte i derivate nafte, stanice za snabdijevanje motornih vozila naftnim derivatima i gasom, objekti za proizvodnju, transport i distribuciju toplotne energije za industrijsku upotrebu deponije, postrojenja za dobijanje energije iz otpada manjih od 1 MW, postrojenja za anaerobnu digestiju otpada, postrojenja za prečišćavanje voda, objekti u moru, žičare. Naime, navedeni objekti pripadaju grupi objekata koji se grade na osnovu prijave građenja. Pored objekata za koje se radi idejno rješenje (zgrade, trg, skver, šetalište) odnosno za koje je neophodno dobiti mišljenje Glavnog gradskog arhitekta, postoji još čitav set objekata koji se gradi na osnovu prijave građenja kao što su: inženjerske konstrukcije, postrojenja, dimnjaci, ulice, podzemni i nadzemni prolazi, tramvajske pruge, manevarske površine i platforme, antenski stubovi, pristaništa, marine, plovni kanali i ostali hidrotehnički objekti, nasipi, objekti za zahvatanje i tretman vode za piće i druge potrebe, kanalizaciona mreža, objekti za prikupljanje i prečišćavanje otpadnih voda, složene industrijske građevine, deponije, sportski tereni i drugi objekti za sport i rekreaciju i drugi objekti koji nijesu zgrade.

13. OPŠTINA ROŽAJE, Služba Glavnog gradskog arhitekta

- a) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** U članu 15. stav 1. tačka 6. a vezano za član 87 važećeg Zakona, izbaciti: kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji)

Obrazloženje: Obzirom da revident, pored ostalog, vrši provjeru usklađenosti glavnog projekta sa urbanističkotehničkim uslovima gdje se podrazumijeva i provjera osnovnih urbanističkih parametara, kao i činjenice da je već članom 200 važećeg Zakona definisano da Urbanističko-građevinski inspektor vrši takođe provjeru usklađenosti Glavnog projekta sa osnovnim urbanističkim parametrima, dolazi do preklapanja nadležnosti Glavnog državnog arhitekta (Glavnog gradskog arhitekta) kako sa revidentom tako i sa Urbanističko-građevinskim inspektorom.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

Navedeno je predloženo kako bi se obezbijedila dvostruka kontrola osnovnih urbanističkih parametara, prvi put u najranijoj fazi projektovanja, kada se odlučuje o nastavku rada na projektu ili neophodnosti njegove značajne izmjene i drugi put, u fazi glavnog projekta, prije započinjanja građenja, kada je bitno provjeriti da li su ispoštovani svi parametri, ali i mišljenje Glavnog arhitekta.

- b) ***Primjedba/predlog/sugestija:*** U članu 15. stav 5. tačka 4. a vezano za član 87 važećeg Zakona, dodati : U smislu usklađenosti sa državnim smjernicama razvoja arhitekture.

Obrazloženje: Obzirom da Urbanistički projekat po svom karakteru pored urbanističkog rješenja, smjernica za izgradnju... daje i rješenja infrastrukturnih sistema (vodosnabdijevanje i kanalizacija, energetika, instalacije telekomunikacija...) koje mogu da rade inženjeri pojedinih struka neophodno je definisati na koji dio

Urbanističkog projekta se daje saglasnost. Svemu ovom ide u prilog i zakonska odredba da se nakon prikupljanja potrebnih saglasnosti urbanistički projekat reviduje prije usvajanja od strane jedinice lokalne samouprave.

Odgovor obrađivača: Prihvata se.

- c) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 15. stav a vezano za član 87 važećeg Zakona, nakon stava osam dodati novi stav koji glasi: Mišljenje Glavnog državnog arhitekta (Glavnog gradskog arhitekta) može biti pozitivno ili negativno.

Obrazloženje: Uzevši u obzir da se nakon davanja mišljenja od strane Glavnog državnog arhitekta (Glavnog gradskog arhitekta) prepušta projektantu i revidentu da tumači i ocjenjuje postupanje po datom mišljenju može doći do nenamjernog (namjernog) pogrešnog tumačenja. U tom slučaju ne postoji mehanizam da se sugestije date u mišljenju adekvatno sprovedu te je neophodno da projektant uskladi svoje rješenje i dobije pozitivno mišljenje. Ova mjera je racionalna obzirom da se u samom idejnom rješenju vrše korekcije, a ne nakon izrade glavnog projekta.

Odgovor obrađivača: Prihvata se.

- d) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 25 stav 2. a vezanom za postupak donošenja Programa privremenih objekata, dodati: kao i saglasnost Glavnog državnog arhitekta (Glavnog gradskog arhitekta) u smislu datih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju.

Obrazloženje: Obzirom da privremeni objekti mogu imati veoma veliki uticaj na ambijentalnu sliku i doživljaj kako objekata a posebno javnih površina potrebno je u tom smislu Glavnog državnog arhitektu uključiti u postupak donošenja Programa privremenih objekata. Ovim se može samo unaprijediti kvalitet Programa i kvalitetno organizovati postavljanje ovakve vrste objekata

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Glavni gradski arhitekta je uključen u postavljanje odnosno građenje privremenih objekata kroz davanje mišljenja iz člana 87 stav 7 ovog Zakona (član 26 Nacrta zakona).

14. GLAVNI GRAD PODGORICA, Služba Glavnog gradskog arhitekta

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** Mišljenje glavnog državnog, odnosno gradskog arhitekta, kojim se članom 15 Nacrta mijenja saglasnost na idejno rješenje, mora biti pozitivno prije nego stranka uđe u dalju proceduru, odnosno izradu glavnog projekta.

Obrazloženje: Članom 15 predloženog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata predviđa se izmjena člana 87, a koji se odnosi na nadležnosti glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta. Saglasni smo sa ukidanjem upravnog postupka u proceduri davanja saglasnosti na idejno rješenje, ali sigurni smo da će, ukoliko idejno rješenje nakon izdavanja negativnog mišljenja glavnog državnog, odnosno gradskog arhitekta ne prođe ponovnu kontrolu organa,

već samo u vidu izvještaja bude dio glavnog projekta, u potpunosti obesmisлити funkciju glavnog državnog, odnosno gradskog arhitekta. Smatramo da stranka mora dobiti pozitivan izvještaj pa tek onda ući u dalju proceduru, odnosno izradu glavnog projekta.

Odgovor obrađivača: Prihvata se

15. JP REGIONALNI VODOVOD CRNOGORSKO PRIMORJE

a) *Primjedba/predlog/sugestija:*

Amandman 1

U članu 200 nakon tačke 23, dodaje se tačka 23a koja glasi:

"da li je investitor stavio u upotrebu objekte na Crnogorskom primorju za koje je građevinska dozvola izdata, po propisima koji su važili u periodu od 29. avgusta 2008. godine do 20. jula 2011. godine, prije nego je podnio zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, te da li je pored dokaza iz člana 104 stav 3 ovog zakona, investitor dostavio i dokaz o uređenju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade."

Alternativa Amandman 1

U članu 200 nakon tačke 23, dodaje se tačka 23a koja glasi:

"da li je investitor stavio u upotrebu objekte prije izdavanja upotrebne dozvole".

Amandman 2

U članu 201 nakon tačke 35, dodaje se tačka 35a koja glasi:

"zabrani upotrebu objekata i složenih inženjerskih objekata na Crnogorskom primorju za koje je građevinska dozvola izdata, po propisima koji su važili u periodu od 29. avgusta 2008. godine do 20. jula 2011. godine, ukoliko investitor nije podnio zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, u roku iz člana 227 stav 5 ovog zakona"

Stav 2 istog člana mijenja se na način što se u tekstu nakon broja 35 dodaje broj 35a.

Alternativa Amandman 2

U članu 201 nakon tačke 35, dodaje se tačka 35a koja glasi:

"zabrani upotrebu objekata za koje nije izdata upotrebna dozvola"

Stav 2 istog člana mijenja se na način što se u tekstu nakon broja 35 dodaje broj 35a.

Amandman 3

U članu 204 stav 1 nakon tačke 22, dodaje se tačka 22a koja glasi:

"ne postupi u skladu sa članom 227 stav 5 ovog zakona, nakon što je urbanističko tehnička inspekcija izdala mjeru zabrane upotrebe objekta iz člana 201 stav 1 tačka 35a."

Amandman 4

U članu 227 dodaje se novi stav (5) koji glasi:

"Rok za podnošenje zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole i dostavljanje dokaza iz stava 3 i 4 ovog člana, je šest mjeseci (alternative: godina dana) od dana stupanja na snagu izmjena i dopuna ovog zakona".

Obrazloženje: Značajan broj investitora, koji je pribavio građevinsku dozvolu u periodu od 29. avgusta 2008. godine do 20. jula 2011. godine, nije izvršio uplatu naknade za izgradnju regionalnog vodovoda, već je ista odložena za period

pribavljanja upotrebne dozvole. Navedeni investitori ni do današnjeg dana nisu pokrenuli postupke za pribavljanje upotrebne dozvole, ali su jasne indicije da su izgrađeni objekti u upotrebi, o čemu je više puta informisana uprava za inspekcijske poslove. Čak postoje i zapisnici i izrečene kazne po ovom pitanju, ali tadašnje zakonsko rješenje, po stavu inspekcijskog organa, nije dozvoljavalo dalje radnje. Dakle, neophodno je novo zakonsko rješenje koje treba da propiše obavezu ovih investitora da pribave upotrebnu dozvolu u vremenski ograničenom roku, kao da se stvori mehanizam da inspekcijski organi mogu po ovom pitanju reagovati i nakon izricanja mandatne kazne. Neophodno je napomenuti i da postoji značajan broj objekata koji je upisan u katastar nepokretnosti uz napomenu u G listu da nije izdata upotrebna dozvola. Ovo suštinski znači da, ukoliko se ne usvoje gore navedeni amandmani, inspekcijski organi ne bi imali zakonski osnov za izricanje mjera protiv investitora koji su u prethodnom periodu iskoristili ovo pravo.

Amandmansko djelovanje na član 227 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) uzrokovano je potrebom preciznog utvrđivanja roka kako bi se poboljšala uspješnost primjene istog i uočene nepravilnosti u praksi svele na najmanju moguću mjeru. Nadalje, potpunom harmonizacijom odredbi zakona bliže se uređuju pitanja koja se odnose na upravne mjere u postupku inspekcijskog nadzora i proširenja ovlašćenja urbanističko-građevinskog inspektora. U tom pravcu, preciznijim definisanjem sadržaja ovih normi uvodi se mogućnost praćenja i kontrole postupka plaćanja posebne naknade Regionalnom vodovodu uz prethodnu kontrolu postupka stavljanja objekata u upotrebu bez upotrebne dozvole. U suprotnom, bez usvajanja predloženih izmjena, navedeni investitori bi bili stavljeni u povlašćeni položaj u odnosu na ostale investitore na Crnogorskom primorju, koji su regularno izmirili svoje obaveze. Takođe, Javno preduzeće "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" i opštine Crnogorskog primorja, kao korisnici naknade, bi pretrpili štetu koja se može mjeriti millionskim iznosima. Sledstveno svemu izloženom, a cijeneći da navedene izmjene i dopune usklađuju i poboljšavaju tekst zakona, te da će pomoi prevazilaženju problema iz prakse, doprinoseći ravnopravnom položaju investitora i pozitivnim efektima na privredu, predlažemo da se iste usvoje.

Odgovor obrađivača:

Amandman 1

Primjedba 1- ne privata se

Ovlašćenja urbanističko- građevinskog inspektora proizilaze iz materijalnih normi Zakona. Kako ovim zakonom nije predviđen institut upotrebne dozvole, osim za složene inženjerske objekte, to se ne mogu ni predvidjeti materijalna ovlašćenja za postupanje inspektora u tom smislu, a posebno ako se radi o normi prelaznog karaktera.

Amandman 2

Primjedba 2- ne prihvata se

Kao što je već navedeno u razlozima kod primjedbe broj 1 ovlaštenja za postupanje urbanističko-građevinskog inspektora proizilaze iz materijalnih normi Zakona. Međutim predložena primjedba je po svom sadržaju norma prelaznog karaktera, radi čega nije, u odnosu na istu moguće definisati ovlašćenja urb gradj inspektora

Amandman 3

Primjedba 3- ne prihvata se

Sankcije, odnosno kaznene odredbe mogu se definisati samo u odnosu na propisane materijalne norme Zakona. Odredba člana 227 Zakona je norma prelaznog karaktera

iz toga se ne može izvršiti dopuna člana 204 Zakona kako se predlaže ovom primjedbom.

Amandman 4

Ne prihvata se Amandman 4.

Član 227 je prelazna norma i nije moguće propisati kazne za nepostupanje po prelaznoj normi. U tom smislu propisivanje roka od 6 mjeseci bi bilo samo deklarativno, bez mogućnosti uvođenja represivne mjere. U istoj situaciji su i sve primorske opštine, kada su u pitanju naknade za komunalno opremanje zemljišta.

16. OPŠTINA BIJELO POLJE, Služba Glavnog gradskog arhitekta

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 87 Zakona stav 5 tačka 1 brisati sljedeće: kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji)

Obrazloženje: Članom 56 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da se u cilju unapređenja kvaliteta i kulture prostornog i arhitektonskog oblikovanja i stvaranja visokovrijednog izgrađenog prostora, kao i stvaranje uslova za unapređenje kvaliteta izgrađene sredine, očuvanje identiteta i prepoznatljivosti prirodnog i kulturnog predjela i podsticanja održivog razvoja – donose Državne smjernice razvoja arhitekture.

Državne smjernice razvoja arhitekture sadrže naročito: preporuke oblikovanja i materijalizacije objekata, u odnosu na ambijentalna svojstva područja.

Odredbom člana 215 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da će se do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture, primjenjivati uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Prema izmijenjenom članu 87 stav 1 Zakona: "Radi sprovođenja državnih smjernica razvoja arhitekture u Ministarstvu se imenuje glavni državni arhitekta.

Glavni državni arhitekta prema članu 87 tačka 1 provjerava usklađenost idejnog rješenja arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona, kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji);

Pri davanju mišljenja na idejno rješenje, glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta, kojem su ovi poslovi povjereni u skladu sa članom 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovlašten je da provjerava samo oblikovanje i materijalizaciju objekta propisane planskim dokumentom, a ne i ostale parametre iz planskog dokumenta.

Ovo s toga što usklađenosti glavnog projekta sa urbanističko-tehničkim uslovima i urbanističkim parametrima, shodno članu 81 provjerava revident, a shodno članu 200 važećeg Zakona, provjerava urbanističko-tehnički inspektor.

Zbog svega navedenog, a imajući u vidu činjenicu da se član 56 i član 215 zakona nije mijenjao, činjenicu u članu 87 stav 1, kao i dosadašnje stručno uputstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma br.101-45/71 od 26.02.2019.godine, proisteklo iz važećeg zakona kojim su precizirana ovlaštenja glavnog državnog arhitekta, smatram opravdanim predlog da se u članu 87 stav 5 tačka 1 briše sljedeće: kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji)

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se
Pojašnjeno u odgovoru na sugestiju br.13

- b) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 87 stav 5 tačka 2 Nacrta Zakona, propisano je da državni arhitekta:
- 2) provjerava idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona;
- U članu 87 Zakona stav 5 tačku 2 izmijeniti tako da glasi:
- "provjerava idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u smislu usklađenosti spoljnog izgleda sa državnim smjernicama razvoja arhitekture"

Obrazloženje: U članu 116 stav 1 poslije riječi "Programom" dodaju se riječi: "usklađenim sa državnim smjernicama razvoja arhitekture".

Prema članu 117 stav 6 propisano je: Urbanistički uslovi iz stava 2 tačka 3 ovog člana u odnosu na spoljni izgled privremenog objekta, izdaju se u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture.

Na osnovu prednjeg smatram da je opravdano izmijeniti član 87 tačku 2 i provjeru idejnog rješenja arhitektonskog projekta privremenog objekta, ograničiti na spoljni izgled objekta koji je Programom usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

Program sadrži smjernice koje su usklađene sa Državnim smjernicama arhitekture, tako da se spoljni objekat radi u skladu sa Programom.

- c) **Primjedba/predlog/sugestija:** U Nacrtu Zakona nije preciziran rok donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture, obzirom da je predviđen rok za donošenje prema važećem zakonu istekao. Kako su aktivnosti državnog arhitekta i veći dio zakonskih odredbi vezani za sprovođenje državnih smjernica, smatram da predlagač nacrta Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, treba da prednje ima u vidu i isto dopuni u predlogu zakona.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

Primjedba se ne prihvata zbog činjenice da se ne može izmjenama zakona pridržavati rok koji je istekao, ali smo saglasni da državne smjernice arhitekture treba donijeti u najkraćem mogućem roku.

17. TERNA CRNA GORA d.o.o. Podgorica

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** Član 227 Predloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora izgradnji objekata dodatno precizirati paragrafom 5 (pet) na način kako slijedi:
- Za objekte za koje je građevinska dozvola izdata prije stupanja na snagu ovog zakona, a u pogledu kojih su određene tehničko tehnološke cijeline u odnosu na koje se izdaje upotrebna dozvola, za samostalne tehničko tehnološke cijeline za koje je građenje otpočelo nakon stupanja na snagu ovog zakona, investitor može da imenuje novog projektanta, vršioca revizije, izvođača radova, stručni nadzor i

tehničku komisiju u svrhu pribavljanja upotrebne dozvole u pogledu te tehničko tehnološke cijeline.

Obrazloženje: Prelaznim i završnim odredbama Predloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora izgradnji objekata, u pogledu pribavljanja upotrebne dozvole, neophodno je precizirati Član 227.

Naime, Članom 118 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj: 039/13; 033/14; 064/17) (u daljem tekstu: "Zakon o uređenju") predviđeno je da se upotrebna dozvola izdaje za objekat ili dio objekta za koji je građevinskom dozvolom određena faznost građenja odnosno koji predstavlja tehničko-tehnološku cjelinu i može se kao takav samostalno koristiti.

Naime, praksa je pokazala da izgradnja objekata, koji bi po Zakonu planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore br. 063/18 i 011/19) (u daljem tekstu: "Zakon o planiranju") predstavljali složene inženjerske objekte, a za koje je građevinska dozvola izdata u skladu sa Zakonom o uređenju, vremenski traje veoma dugo uslijed svoje tehničko tehnološke i inženjerske složenosti ovih objekata. Takođe, uslijed kompleksnosti, izgradnja pojedinih tehničko tehnoloških cjelina još uvijek nije ni otpočela.

Ovdje je riječ o dopuni koja ne predstavlja izmjenu kojom se bitno drugačije uređuju pitanja iz oblasti planiranja prostora i izgradnje objekata, već samo izričito pojašnjenje da investitor ima pravo da angažuje subjekte obavljanja djelatnosti koji bi najcjelishodnije i u skladu sa zakonom obavili poslove za koje su angažovani. Cilj predložene odredbe je obezbijedenje fleksibilnosti i povećanje nivoa operativnosti u pogledu izgradnje složenih inženjerskih objekata. Naprijed navedeno pravo angažovanja novih subjekata obavljanja djelatnosti predviđeno je i Zakonom o obligacionim odnosima i principima slobode ugovaranja.

Naime, uslijed proteka vremena (godine su u pitanju) i promjenjenih okolnosti, investitori nisu u mogućnosti da u postupku građenja samostalne tehničko tehnološke cijeline angažuju subjekte obavljanja djelatnosti koji su bili angažovani od početka izgradnje (posebno kod kompleksnih projekata), npr. iz razloga što više nisu registrovani kao subjekti obavljanja djelatnosti, ne posjeduju licence propisane zakonom, uslijed prestanka djelatnosti pravnog lica, odnosno smrti fizičkog lica i sl.

Zbog otežane realizacije izgradnje ovakvih pojekata u navedenim slučajevima potrebno je da se jasno u prelazim i završnim odredbama Zakona o planiranju, navede pravo investitora da može da angažuje nove subjekte obavljanja djelatnosti u pogledu određenih tehničko tehnoloških cjelina čija izgradnja faktički još nije započela, a za koje je građevinska dozvola izdata na osnovu Zakona o uređenju, da ne bi došlo do usporavanja građevinskih aktivnosti i različitog tumačenja odredbi Zakona o uređenju.

Naglašavamo da rješavanje ovog pitanja, kada su u pitanju projekti od međudržavnog, državnog i društvenog interesa, utiče ne samo na investitore već i na sveukupnu efikasnost i efektivnost sistema kao i ekonomski razvoj države u cjelini.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Predlog se ne prihvata zato što je postojećim zakonskim rješenjem već uređen dio predloga.

Naime, za objekte za koje je građevinska dozvola izdata prije stupanja na snagu ovog zakona, a u pogledu kojih su određene tehničko tehnološke cijeline u odnosu na koje se izdaje upotrebna dozvola, za samostalne tehničko-tehnološke cijeline za koje je građenje otpočelo nakon stupanja na snagu ovog zakona, investitor može da imenuje novog izvođača radova, stručni nadzor i tehničku komisiju u svrhu pribavljanja upotrebne dozvole u pogledu te tehničko-tehnološke cijeline.

Takođe, investitor može da imenuje novog projektanta i novog vršioca revizije glavnog projekta, ako je građevinska dozvola izdata na idejni projekat. Međutim, investitor ne može da imenuje novog projektanta i novog vršioca revizije glavnog projekta, ako je građevinska dozvola izdata na glavni projekat, jer je isti već izrađen.

Znači, postojećim zakonskim rješenjem je već uređen dio predloga, a to je da investitor ima pravo da angažuje subjekte obavljanja djelatnosti koji bi najcjelishodnije i u skladu sa zakonom obavili poslove za pojedine tehničko-tehnološke cjeline za koje bi bili angažovani, **ako je građevinska dozvola izdata na idejni projekat**, a **ako je građevinska dozvola izdata na glavni projekat**, onda ima pravo da za pojedine tehničko-tehnološke cjeline angažuje subjekte obavljanja djelatnosti građenja i stručnog nadzora, ali ne i projektovanja i revizije.

18. AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ PODGORICE

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 91 Zakona u stavu 3 dodati novu tačku koja glasi:” dokaz (potvrdu) o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta”.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

U članu 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata navedena je dokumentacija koja se podnosi uz prijavu građenja, a koja je uslov građenja objekata. Među propisanom dokumentacijom nije i dokaz o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – budući da se radi o centralnoj odredbi Zakona koja je u skladu sa novim načinom uređivanja građevinskog zemljišta. Predlog Agencije za podnošenje dokaza uređen je u prelaznim odredbama Zakona (član 226), budući da je ovo pitanje vezano za plaćanje naknade do donošenja PGR-a.

- b) **Primjedba/predlog/sugestija:** U članu 76 u tački 5 Nacrta treba dodati i “privredna društva čiji je osnivač Glavni grad”, te novi stav: “Naknada može predstavljati učešće Glavnog grada u privatno–javnom partnerstvu”

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Vezano za član 239 Zakona odnosno član 76 Nacrta i zahtjev da naknada može predstavljati učešće Glavnog grada u privatno – javnom partnerstvu - upućujemo da se radi o pitanju koje može biti predmet Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

19. UPRAVA ZA NEKRETNINE

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 49 stav 5 – brisati: “može u roku od šest mjeseci od dana donošenja plana generalne regulacije Crne Gore” i zamijeniti sa „zainteresovano lice je u obavezi“

Obrazloženje: Elaborat parcelacije se sprovodi po zahtjevu stranke i ovo treba da bude obavezujuća forma. Primjedba 1 i Primjedba 2 - pogledati obrazloženja.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

Odredbom člana 49 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da se radi usklađivanja katastarskih parcela sa pravilima parcelacije definisanim Planom generalne regulacije izrađuje elaborate parcelacije. Sva pitanja vezana za elaborat parcelacije sagledaće se u postupku implementacije ove norme odnosno nakon donošenja PGR-a.

- b) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 49 stav 6 brisati
„Ako vlasnik katastarske parcele ne postupi u skladu sa stavom 5 ovog člana, izradu elaborata parcelacije po službenoj dužnosti obezbjeđuje Katastar „

Obrazloženje: U nadležnosti Uprave za nekretnine nije izrada elaborata parcelacije. Uprava za nekretnine u pomoćnom lejeru koji nije sastavni dio baze podataka katastarskih evidencija može izvršiti preklapanje, ali svaka promjena u grafičkoj bazi prati promjenu u alfanumeričkoj bazi, a to znači da je neophodno postupanje po zahtjevu.

Primjedba 1 i Primjedba 2 - pogledati obrazloženja.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se
Saglasno odgovoru na primjedbu a.

- c) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 49 stav 7 - Izmijeniti 6 u 5:
Elaborat parcelacije iz stava 5 ovog člana ne može se mijenjati do izmjene plana generalne regulacije Crne Gore.

Obrazloženje: Saglasno Primjedbi 2

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.
Saglasno odgovoru na primjedbu a.

- d) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 49 stav 8 – Dodati: ovlašćeno za izvođenje geodetskih poslova
Brisati „iz člana 122 ovog zakona“.

Obrazloženje: Neophodno je precizirati da je privredno društvo koje je ovlašćeno za izvođenje geodetskih radova – Privatna geodetska firma sa licencama shodno poslovima propisanim Zakonom.
U Članu 122 nije decidno navedeno

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se
Saglasno odgovoru na primjedbu a.

- e) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 49 stav 9- Brisati „topografsko“
Dodati „1: 2500“
Elaborat parcelacije izrađuje se na zvaničnim katastarskim planovima razmjere 1: 2500; 1:1000 i 1:500.

Obrazloženje: Katastarski planovi izrađivani su u razmjeri 1:2500, 1:1000 i 1: 500, te shodno tome treba imati u vidu da i plan parcelacije je neophodno prilagoditi raspoloživim podacima.

Odgovor obrađivača: Prihvata se

- f) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 49 stav 10 - Brisati
„U slučaju iz stava 5 ovog člana,
Predlaže se da stav glasi: Finansijska sredstva za izradu elaborata parcelacije obezbjeđuje vlasnik katastarske parcele.

Obrazloženje: Saglasno primjedbi 1 i 2

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Saglasno odgovoru na primjedbu a.

- g) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 5 stav 1 - Brisati “odnosno po službenoj dužnosti”.

Obrazloženje: Saglasno primjedbi 1 i 2.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Saglasno odgovoru na primjedbu a.

- h) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 50 stav 3 - Brisati
„Uz zahtjev za sprovođenje parcelacije, vlasnik iz stava 1 ovog člana, pored elaborata parcelacije, dužan je da Katastru dostavi saglasnost vlasnika ostalih katastarskih parcela za sprovođenje parcelacije, dat za period važenja planskog dokumenta.“

Obrazloženje: U suprotnosti je sa čl 52 stav 1

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

- i) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 51 stav 1 - Dodati sastavljena od jednog poligona
Urbanistička parcela je jedinstveni dio prostora **sastavljena od jednog poligona** čija je površina i oblik u skladu s pravilima parcelacije određenim planskim dokumentom, obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.

Obrazloženje: Jedna urbanistička parcela može biti samo jedan poligon, jer se po pravilu formiranjem urbanističke parcele formira katastarska parcela koja mora imati jedinstven broj. Ukoliko urbanistička parcela ima dva ili više poligona (primjer dva poligona i između njih ulica) broj katastarskih parcela ne može biti isti jer u jednoj katastarskoj opštini brojevi parcela moraju biti jedinstveni.

Odgovor obrađivača: Prihvata se

- j) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 52 stav 3 - Brisati vrši Katastar odnosno
Dodati: U slučaju kada se up uređuje eksproprijacijom, procjenu shodno Zakonu o eksproprijaciji vrši katasatar.

Procjenu vrijednosti zemljišta iz stava 2 ovog člana na zahtjev vlasnika koji je ponudio otkup preostalog dijela urbanističke parcele vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, vrši ovlašćeni procjenitelj. U slučaju kada se urbanistička parcela uređuje eksproprijacijom, procjenu shodno Zakonu o eksproprijaciji vrši Katastar.

Obrazloženje: Ova vrsta procjene nije u nadležnosti Uprave za nekretnine. Pojašnjeni za slučaj eksproprijacije.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

Sva pitanja vezana za elaborat parcelacije, parcelaciju i eksproprijaciju sagledaće se u postupku implementacije ove norme odnosno nakon donosenja PGR-a.

k) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 152 stav 3 Brisati

„Dokaz o vremenu izgradnje zgrade iz st. 1 i 2 ovog člana utvrđuje se na osnovu podataka iz lista nepokretnosti.“

Zamijeniti sa „Za potrebe upisa u evidenciju katastra nepokretnosti neophodno je dostaviti dokaz o vremenu izgradnje objekta.“

Obrazloženje: Kontradiktorno sa stavom 2 - Bespravnim objektom ne smatra se zgrada za koju u vrijeme izgradnje nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole, a koja nije upisana u katastar nepokretnosti ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti

Ako nije upisan u katastar ne može se podatak o godini izgradnje preuzeti.

Takođe, godina izgradnje upisana u katastarskim evidencijama u svim slučajevima ne može se uzeti relevantnom, jer dio imaoci prava na nepokretnostima nijesu učestvovali u postupku uspostavljanja evidencije katastra nepokretnosti i nije moglo biti precizno utvrđen period izgradnje objekta. Takođe, postoje i objekti kod kojih je nakon upisa u Katastar došlo do promjene – dogradnje, a nije podnošen zahtjev za prijavom promjene. Shodno navedenom potrebno je da stranka podnese zahtjev sa validnim dokazima, a Katastar u svakom slučaju shodno podacima sa kojima raspolaže vrši provjeru.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Članom 152 propisano je da se bespravnim objektom smatra zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole, a stavom 2 da se bespravnim objektom ne smatra zgrada za koju u vrijeme izgradnje nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole, a koja nije upisana u katastar nepokretnosti ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti. Nadalje je propisano da se dokaz o vremenu izgradnje zgrade utvrđuje na osnovu podataka iz lista nepokretnosti, kao pravilo. Stavom 4 propisan je izuzetak koji propisuje da dokaze o vremenu izgradnje može dostaviti vlasnik bespravnog objekta, i to: dokaz o priključenju objekta na elektroenergetsku mrežu, dokaz o plaćanju računa ili račun za utrošenu električnu energiju, dokaz o priključenju objekta na vodovodnu ili kanalizacionu mrežu, račun ili dokaz o plaćanju računa za isporuku vode, dokaz odnosno rješenje o utvrđivanju poreza na nepokretnost za objekat ili dokaz o plaćanju poreza. Teret dokazivanja je na vlasniku objekta, a postupak se vodi pred organom nadležnim za postupak legalizacije.

- l) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 154 stav 9 - Dodat riječ u G-listu Lista nepokretnosti

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da, u roku od osam dana od dana izvršnosti, rješenje o legalizaciji dostavi nadležnom inspekcijskom organu i Katastru radi upisa u G-Listu Lista nepokretnosti podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.

Obrazloženje: Podaci iz rješenja koji se upisuju mogu se samo odnositi na evidentiranje u G-listu

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Podaci iz rješenja o legalizaciji se upisuju u G listu lista nepokretnosti što je definisano članom 166 Zakona.

- m) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 155 stav 2 - Dodati Uprave za nekretnine

Katastar je dužan da u roku od 60 dana od dana prijema podataka orto-foto snimanja izvrši preklapanje orto-foto snimka teritorije Crne Gore sa važećim digitalnim podlogama i učini ga dostupnim preko internet stranice - Geoportala **Uprave za nekretnine**. jedinicama lokalne samouprave, odnosno nadležnim organima lokalne uprave i Ministarstvu sa podacima sa kojima raspolaže.

Obrazloženje: Na ovaj način se precizira čijem GeoPortalu.

Takođe, smatramo da je neophodno u Zakonu uvesti i GeoPortal MORT-a, odnosno korišćenje 3D ortofota koje je na raspolaganju Lokalnoj samoupravi i koji predstavlja osnovu za provjeru stanja i donošenja rješenja.

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Kako je normom propisana obaveza Katastra da preklopi i učini dostupnim preklapljeni orto foto snimak slijedi da će Katastar – Uprava za nekretnine isti postaviti na svom Geoportalu.

- n) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 155 stav 3

Brisati stav

„Katastar je dužan da u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva, na zahtjev nadležnog organa lokalne uprave, izda uvjerenje o identifikaciji bespravnog objekta na orto-foto snimku“

Obrazloženje: Imajući u vidu činjenicu da su svim organima nadležnim za sprovođenje postupka legalizacije omogućen pregled podataka, nepotrebno je stvaranje dodatnih administrativnih procedura.

Odgovor obrađivača: *Nacrt zakona sadrži predlog za brisanje st. 3 i 4 člana 155 Zakona.*

- o) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 156 stav 3

Brisati uvjerenje i zamijeniti sa dokaz od

Izuzetno od stava 2 ovog člana, uz zahtjev za legalizaciju se podnosi **dokaz od** Katastra da je podnosilac zahtjeva za legalizaciju predao Katastru zahtjev za ovjeru elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

Obrazloženje:

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Formulacija je u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku -čl. 33 i 34.

p) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 158 stav 3 - Brisati

„Nadležni organ lokalne uprave, radi legalizacije objekta koji je izgrađen u skladu sa planom generalne regulacije Crne Gore, po službenoj dužnosti pribavlja uvjerenje o identifikaciji bespravnog objekta na orto-foto snimku iz člana 155 ovog zakona.“

Obrazloženje: Imajući u vidu činjenicu da su svim organima nadležnim za sprovođenje postupka legalizacije omogućen pregled podataka, nepotrebno je stvaranje dodatnih administrativnih procedura.

Odgovor obrađivača: U nacrtu Zakona predmetna norma je izmijenjena.

q) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 158 stav 5 - da vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva na teritoriji Crne Gore ne posjeduju drugi stambeni objekat, odnosno stambenu jedinicu podobnu za upotrebu.

Treba razmotriti mogućnost da korišćenjem web aplikacije e-Katastar vrši preuzimanje ovih podataka od strane nadležnih organa, osim u izuzetnim slučajevima dostavljati zahtjev UZN

Obrazloženje: Smanjuju se procedure, ali sa druge strane treba urediti na koji način se vrši naplata za

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Način komunikacije i saradnje između organa može se usaglasiti u skladu sa zakonom.

r) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 166 stav 1 - Brisati stavke 2), 3) i 4)

Obrazloženje: Upis svih evidentiranih stavki opterećuje g-G-list lista nepokretnosti, dovoljno je referenciranje na broj rješenja, datum izdavanja i nazivom donosioca što je i precizirano stavkom 1)

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Posebno bitna zabilježba u G listu lista nepokretnosti odnosi ne podatak u tački 2 - da je za bespravni objekat osnovnog stanovanja dostavljena izjava vlasnika bespravnog objekta ovjerena od nadležnog organa odnosno ovlašćenog lica, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, koja upućuje da za objekat nije urađena analiza statičke i seizmičke stabilnosti objekta, a koja mora biti vidljiva trećim licima. Takođe je važno da uvidom u list nepokretnosti treća lica budu upoznata sa činjenicom da li i ukom obimu isplaćena naknada za komunalno opremanje, te i da postoji još jedna obaveza vlasnika –da uskladi spoljni izgled objekta sa smjernicama planskog dokumenta.

- s) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 167 stav 3 i 4 - Da li stranka treba da dostavi rješenje i podnese zahtjev

Glavni gradski arhitekta je dužan da u roku od osam dana, od dana izvršnosti, dostavi rješenje iz stava 2 ovog člana Katastru.

Katastar je dužan da nakon prijema rješenja iz stava 3 ovog člana:

- 1) izvrši upis prava svojine na objektu u katastar nepokretnosti, za objekat za koji je dostavljen dokaz o zabilježbi postojanja objekta u katastarskoj evidenciji iz člana 156 ovog zakona;
- 2) izbriše zabilježbu u "G" listu, lista nepokretnosti, koja se odnosi na činjenicu da je objekat izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli, i
- 3) izbriše zabilježbu u "G" listu, lista nepokretnosti, koja se odnosi na činjenicu da objekat nije usklađen sa smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda iz planskog dokumenta odnosno smjernicama glavnog gradskog arhitekta.

Obrazloženje:

Dostavljanje rješenja Glavnog gradskog arhitekta ne može biti osnov za stavku 1) Zabilježba 3) – da li je ova vrsta zabilježbe u nadležnosti Katastra

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se.

Za objekte za koje nije izvršen upis u katastar, vež zabilježba o postojanju objekta a donijeto je rješenje o legalizaciji i potvrda glavnog gradskog arhitekta o usklađivanju spoljnog izgleda objekta jeste dokaz za konačan upis objekta u katastar. Zabilježba pod tačkom 3, koja je upisana shodno članu 166 briše se na osnovu potvrde glavnog gradskog arhitekta da je objekat usklađen sa smjernicama.

- t) **Primjedba/predlog/sugestija:** Čl 209 stav 1 - Stavka 1) brisati

- 1) ne obezbijedi analognu formu koja mora biti ovjerena, skenirana i georeferencirana, ako ne posjeduje digitalnu formu karata, katastarskih planova i katastra vodova (član 20 stav 5);

I zamijeniti sa

- 1) ne obezbijedi raspoložive podatke u digitalnoj formi - vektorski format ili rasterski format, ako ne posjeduje vektorsku formu karata, katastarskih planova i katastra vodova (član 20 stav 5);

Obrazloženje: Analogna forma skenirana i referencirana je faktički digitalna forma ali rasterski format. Da li je potrebno ako postoji skenirano i referencirani štampani i ovjeravati analognu formu – Uskladiti član 20 i član 209

Odgovor obrađivača: Ne prihvata se

Predloženo je već obezbijeđeno kroz član 20 stav 5.

20. ZLATKO POPOVIĆ

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** Predlog da se odnos prema građevinskoj liniji ne posmatra kao uslov za legalizaciju, odnosno da se ukine odnos prema građevinskoj liniji (zadatoj planom) za sve objekte koji su izgrađeni na katastarskim parcelama u svojini podnosioca zahtjeva za legalizaciju i koji nisu na trasi ulica ili bilo kojim infrastrukturnim objektima

Obrazloženje: dostavljen prilog sa konkretnim primjerom

Odgovor obrađivača: Nacrtom Zakona predloženo je rješenje da se rješenje o legalizaciji može izdati za bespravni objekat koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta donijetog do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona i koji se nalazi na orto-foto snimku iz člana 155 ovog zakona. Ako je planskim dokumentom to omogućeno, isti je moguće legalizovati iako ne ispunjava sve urbanističke parametre koji su predviđeni za nove, planirane objekte.

21. ZORAN ILIĆ

- a) **Primjedba/predlog/sugestija:** Da se naknade za komunalno opremanje nestambenih dijelova objekata umanje za 70%

Odgovor obrađivača: Primjedba nije jasna, budući da je članom 239 zakona predviđeno i umanjenje i za nestambene objekte. Takođe, Predlogom zakona predviđena je mogućnost umanjenja visine naknade za bespravne pomoćne pomoćne objekte do 50%.

- b) **Primjedba/predlog/sugestija:** Da se predvidi rok u kome će opštine biti u obavezi obazbijediti komunalnu infrastrukturu za objekte koji su izmirili obeveze po osnovu iste.

Obrazloženje: Ovo je jako važno, jer dosadašnjim rješenjima taj rok nije predviđen tako da su lokalne samouprave isiti zloupotrebljavale, predviđale djelove planskih zahvata za koje tehnički ne postoji mogućnost dovođenja komunalne infrastrukture i troškove iste obračunavale. Vjerujem da bi postavljanje rokova, natjeralo lokalne samouprave da ozbiljnije i savjesnije pristupe tom problemu, imajući u vidu da bi nepoštovanje istih imalo zakonske posljedice.

Odgovor obrađivača: Prihvata se, ali na način da se ova obaveza propiše odlukom jedinice lokalne samouprave, a što će se kontrolisati u postupku davanja saglasnosti na odluku od strane Vlade Crne Gore.

Mjesto i datum sačinjavanja izvještaja: Podgorica, 15.04.2020. godine

Naziv organizacione jedinice ministarstva koja je odgovorna za pripremu nacrtu zakona, odnosno strategije: Direktorat za planiranje prostora, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Direktorat za građevinarstvo, Direktorat za razvoj stanovanja i Direktorat za inspeksijske poslove i licenciranje.

**DRŽAVNA SEKRETARKA
DRAGANA ČENIĆ**

Potpis ministra,
odnosno rukovodioca organizacione jedinice ministarstva
koja je odgovorna za pripremu nacrtu zakona, odnosno strategije