



Broj: 11-12/ *248*

Podgorica, 4.11.2021. godine

**PS Gradnja d.o.o.**  
**Dejan Petričević, izvršni direktor**

**PODGORICA**

**Predmet: Davanje mišljenja po članu 152 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata**

Poštovani,

Aktom broj 11-12/248 od 17.09.2021. godine, obratili ste se Ministarstvu radi davanja mišljenja „da li objekat koji se nalazi na LN 7743 KO Podgorica III, na KP 2827/7 označen kao objekat 2, shodno odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), u cjelosti ispunjava uslove da se definiše kao bespravni objekat, koji kao takav ispunjava uslove da može u cjelosti biti predmet postupka legalizacije bespravnog objekta i da bi kao takav u postupku legalizacije stekao prava da može koristiti zakonska rješenja kako bi bio u potpunosti legalizovan“ te da ga nadležni organi koji upravljaju postupkom legalizacije tretiraju kao bespravni objekat. Navodi se da je za predmetni objekat, odnosno I fazu objekta – garaža ispod objekta, 2014. godine od strane nadležnog organa Glavnog grada izdata građevinska dozvola, dok se za ostale faze građenja objekta konstantno vodio postupak pred nadležnim organima, koji je u konačnom odbijen (u prilog predmetnog zahtjeva je rješenje o odbijanju zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole). Takođe, navedeno je da za predmetni objekat ovjereno idejno rješenje sa definisanim UT uslovima, te da je objekat upisan u katastar nepokretnosti, sa zabilježbom „bez građevinske dozvole“, te da zbog specifične situacije u fazi građenja objekta, nije moguće definisati status predmetnog objekta. U vezi sa navedenim, upućujemo na sljedeće:

Članom 152 stav 1 Zakona propisano je:

„Bespravnim objektom smatra se zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole.“

St. 6, 7 i 8 istog člana propisano je:

„Bespravni objekat iz stava 1 ovog člana je stambena, poslovna i poslovno-stambena zgrada na kojoj su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, koja je izgrađena bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli.

Bespravni objekat je i dio zgrade izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli i pomoćni objekat u funkciji zgrade.

Grubi konstruktivni građevinski radovi iz stava 6 ovog člana su izvedeni: temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija.“

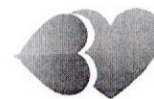
Nadalje, članom 154 st. 1 do 5 Zakona propisano je:

„Legalizaciju bespravnih objekata sprovodi nadležni organ lokalne uprave.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da pribavi rješenje o legalizaciji.

Rješenje o legalizaciji donosi nadležni organ lokalne uprave.

Rješenje o legalizaciji iz stava 3 ovog člana može se 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.**

Rješenje o legalizaciji za bespravni objekat koji nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona, može se izdati za objekat **koji se nalazi na orto-foto snimku iz člana 155 ovog zakona** i koji je izgrađen u skladu sa planom generalne regulacije Crne Gore.

Osnovni urbanistički parametri iz st. 4 i 5 ovog člana su namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji.“

Gore citiranim st. 6, 7 i 8 člana 152 Zakona definisan je pojam bespravnog objekta -zgrade u građevinskom smislu, te definisano da se bespravnim objektom smatra zgrada na kojoj su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, koja je izgrađena bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli, te da se grubim konstruktivnim građevinskim radovima smatraju izvedeni: temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija. Znači, predmetna norma je pozitivna i utvrđujuća, i istom se kumulativno navode građevinski radovi koji treba da budu izvedeni da bi se objekat, tako izveden, smatrao bespravnim objektom u smislu Zakona. Predmetna norma **ne daje osnov** da se ista tumači na način da se bespravnim objektom „u cjelosti“ smatraju objekti, odnosno djelovi objekta naknadno izvedeni, takođe suprotno Zakonu, posebno u vezi sa odredbom člana 152 stav 7 koja se odnosi na dio objekta.

Najzad, iz citiranih odredbi člana 154 Zakona proizilazi da se rješenje o legalizaciji ne može izdati za objekat ili dio objekta koji se ne nalazi na orto foto snimku iz člana 155 Zakona, te je suprotno Zakonu izdati rješenje o legalizaciji za objekat „u cjelosti“, bez obzira na faktičko stanje na terenu i stepen izgrađenosti objekta.

S poštovanjem,



**MINISTAR**

**Prof. dr Ratko Mitrović**

