



Broj: 0822-332/23-4165/92

Podgorica, 15. septembar 2023. godine

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI o tekstu Nacrta zakona o legalizaciji bespravnih objekata

U skladu sa članom 15 Uredbe o izboru predstavnika nevladinih organizacija u radna tijela organa državne uprave i sprovođenju javne rasprave u pripremi zakona i strategija („Službeni list CG“, broj 041/18), Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma je 18.05.2023. godine dalo na javnu raspravu tekst **Nacrta zakona o legalizaciji bespravnih objekata** i pozvalo zainteresovanu javnost (građane, privredne subjekte, pravna i fizička lica, državne organe, organe državne uprave, organe lokalne samouprave, organe lokalne uprave, nevladine organizacije i druge organe i organizacije) da dostavi komentare, primjedbe i sugestije na Nacrt zakona u roku od 40 dana od dana objavljivanja javnog poziva za učešće u raspravi na internet stranici Ministarstva i portalu e-Uprave.

Javna rasprava o Nacrtu zakona o legalizaciji bespravnih objekata počela je 18.05.2023. godine, a završena je 27.06.2023. godine.

Nacrt zakona sa programom javne rasprave, izvještajima o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa (RIA) i obrascem za dostavljanje prijedloga, sugestija i komentara na nacрте zakona bili su dostupni javnosti na internet stranici Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma www.mepg.gov.me i portalu e-uprave www.euprava.me.

Javna rasprava je sprovedena:

- 1) Dostavljanjem predloga, sugestija i komentara Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u pisanom i elektronskom obliku u toku 40 dana trajanja javne rasprave;
- 2) Organizovanjem okruglih stolova u skladu sa Javnim pozivom, i to:
 - u Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma (Podgorica, ulica IV Proleterske brigade br. 19 – multimedijalna sala na prizemlju) sa gradonačelnicima, predsjednicima opština i predstavnikom Zajednice opštine, dana 29. maja 2023. godine, u terminu od 10 do 14 časova;
 - na Univerzitetu Crne Gore (ulica Cetinjska 2, Plava sala) za akademsku zajednicu, dana 30. maja 2023. godine, u terminu od 10 do 14 časova;
 - u Inženjerskoj komori (Bul. Džordža Vašingtona 31) za stručnu javnost, dana 31. maja 2023. godine, u terminu od 10 do 15 časova;
 - u Konferencijskoj sali Grand room hotela CUE Podgorica, I sprat (The Capital Plaza, Cetinjska 7) za zainteresovanu javnost, dana 1. juna 2023. godine, u terminu od 10 do 15 časova;
 - u Privrednoj komori Crne Gore (Podgorica, ulica Novaka Miloševa 29/II – Velika sala) za asocijacije privrednika i privrednih subjekata koji obavljaju djelatnosti u oblastima na koje se odnose nacrti zakona, dana 8. juna 2023. godine, u terminu od 10 do 15 časova;
 - u Tivtu (Multimedijalna sala Opštine, Trg magnolija 1) za opštine Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar i Ulcin, dana 20. juna 2023. godine, u terminu od 10 do 14 časova; i
 - u Beranama (Skupštinska sala Opštine, IV Crnogorske brigade 1) za opštine Pljevlja, Bijelo Polje, Petnjica, Rožaje, Žabljak, Mojkovac, Berane, Plav, Plužine, Šavnik, Kolašin, Andrijevica i Gusinje, dana 22. juna 2023. godine, u terminu od 10 do 14 časova.

Ovlašćeni predstavnici Ministarstva koji su učestvovali u javnoj raspravi:

- Zorica Krsmanović, državna sekretarka;
- Marina Izgarević Pavičević, generalna direktorica Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme;
- Goran Gorašević, generalni direktor Direktorata za građevinarstvo; i
- Vladan Stevović, generalni direktor Direktorata glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture.

Na Nacrt zakona o legalizaciji bespravnih objekata prispjelo je 333 primjedbi od strane pravnih i fizičkih lica, organa državne i lokalne uprave i NVO sektora.

Najveći dio primjedbi odnosi se na tekuće probleme u postupku legalizacije bespravnih objekata, visinu naknade za urbanu sanaciju, plaćanje naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte, orto – foto snimak iz 2018. godine kao ključni uslov za legalizaciju bespravnih objekata, te rok od 6 mjeseci za pokretanje postupka upisa objekta u katastarsku evidenciju od strane vlasnika bespravnog objekta.

**REZIME DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI, PREDLOGA I SUGESTIJA
NA NACRT ZAKONA O LEGALIZACIJI BESPRAVNIH OBJEKATA**

r.b.	Podnosilac sugestije, primjedbe, komentara	Sugestija, primjedba, komentar	Odgovor na sugestiju, primjedbu, komentar
1.	Miljana Nikčević	<p>Primjedba 1: Bespotrebno formiranje Državne agencije za legalizaciju iz razloga jer već postoje institucije definisane kao Glavni državni arhitekta i Glavni gradski arhitekta. Po mom mišljenju može se riješiti kroz akte o sistematizaciji dopunom radnih mjesta. Prema ovom Nacrtu za legalizaciju se formira Agencija a ne privredno društvo, kao što je slučaj sa izradom planske dokumentacije. Zašto i kako?</p> <p>Primjedba 2: Zakonom se formuliše rok od 6 mjeseci (prekluzivan) da se svi bespravni objekti upišu u katastar nepokretnosti, a za sve koji se ne upišu u tom roku donosi se rješenje o rušenju. Imali smo sličnu situaciju 2018. godine kada je zbog kratkog roka nastao veliki pritisak na geodetske organizacije koje nisu mogle postići da obrade sve zahtjeve stranaka. Na kraju su iste morale da izdavaju potvrde strankama da su u postupku izrade geodetskog elaborata. U Crnoj Gori nažalost ima dosta napuštenih objekata (npr. vlasnik u inostranstvu), imamo veliki broj katastarskih opština gdje je još uvijek na snazi katastar zemljišta, pa se iz tog razloga objekti ne mogu evidentirati. Moj predlog je da se prilikom popisa stanovništva radi i popis ilegalnih objekata, kroz obuku popisivača i izradu informativnih flajera sa jasnim obrazloženjem za građanstvo. Ovim se narušava pravo apsolutne svojine nad objektom jer smatram da bez nekog jakog razloga (ugrožavanja drugih) niko nema pravo da tek tako nekome ruši objekat pogotovo stambeni objekat (naročito do 500m²).</p>	<p>1. Primjedba se ne prihvata. Institucije Glavnog državnog arhitekta odnosno Glavnog gradskog arhitekta ne mogu obavljati poslove legalizacije bespravni objekata, imaju zakonom definisanu nadležnost. Za to su nadležni sekretarijati po jedinicama lokalne samouprave. Predloge da se formira Agencija na državnom nivou proizašao je iz činjenice da jedinice lokalne samouprave za pet godina važenja zakona nijesu riješile ni 1% od podnijetih zahtjeva za legalizaciju, te je osnivanje Agencije kao organa koji će biti osnovan na rok od pet godina i čiji će jedini zadatak biti sprovođenje postupka legalizacije ocijenjeno svrsishodnim u cilju povećanja efikasnosti i u konačnom rješavanju problema bespravni objekata.</p> <p>2. Primjedba se ne prihvata. Smatramo da je rok optimalno postavljen. Objekti izgrađeni i privedeni namjeni a neupisani u katastar nepokretnosti problematični su sa aspekta naplate poreza i u tom smislu ravnopravnosti i jednakog postupanja prema građanima Crne Gore. Sa jedne strane imamo građane koji plaćaju porez na nepokretnosti i na taj način daju doprinos za izgradnju infrastrukture, i dr koju svi koristimo, a sa druge strane imamo građane koji koriste svoje objekte, (u ne malom broju slučajeva i ostvaruju prihode od tih nepokretnosti), znači nesmetano koriste infrastrukturu (puteve, vodovod, kanalizaciju, elektro mrežu, i dr) a ne plaćaju porez na nepokretnost niti bilo kakve naknade koje su dužni platiti. Rušenjem objekata izgrađenih suprotno zakonu ne narušava se apsolutno pravo svojine. Svojina nije samo pravo već iz tog „apsolutnog prava“ proizilaze obaveze koje titulari ovakvih objekata ne ispunjavaju, te je samim tim obim prava ograničen obavezama koje proizilaze iz tog prava.</p>
2.	Mirko Šaković	Omogućiti legalizaciju objekata izgrađenih nakon orto foto snimka iz 2018. godine koji ispunjavaju sve parametre predviđene kroz novi Nacrt zakona.	<p>Primjedba će se razmotriti.</p> <p>U periodu kada je snimljen orto foto snimak (2017-2018) stupio je na snagu Zakon o planiranju prostora o izgradnji objekata. Zakonom je tada bio propisan prekluzivni rok od 9 mjeseci (od dana stupanja na snagu Zakona do sredine jula 2018. godine) za podnošenje zahtjeva za legalizaciju objekata. U tom periodu sprovedena je velika medijska kampanja koju su podržale sve medijske kuće i to bona fidae (besplatno), sa ciljem da se svi građani upoznaju sa politikom koju sprovodi država. U isto vrijeme snimana je teritorija Crne Gore. Ovakav pristup imao je za cilj konačno zaustavljanje bespravne gradnje, jer je uslov za legalizaciju da se objekat nalazi na orto foto snimku. Taj pristup i poruka je i sad od velike važnosti, jer orto foto kao presjek stanja u prostoru na osnovu kojeg se kreće u projekat legalizacije sa državnog i lokalnog nivoa je nepromijenjen. Suprotno bi bilo signal da će se bespravna gradnja i dalje tolerisati i ostavljati mogućnost legalizacije. Razmatra se mogućnost legalizacije bespravni objekata koji su izgrađeni nakon snimanja a koji se uklapaju u vežeće planove, s tim da isti moraju platiti naknadu za</p>

			urbanu sanaciju na nivou koji bi platili da su objekte gradili legalno. Naime, želi se osujetiti namjera izigravanja sistema jer su naknade za legalizaciju po svim opštinama umanjene. Cilj tih umanjena je bio da sam proces učini efikasnijim i da se brže sakupe sredstva za infrastrukturno uređenje prostora devastiranih bespravnom gradnjom.
3.	Dragan Vučinić	Izmijeniti odredbu člana 7 i člana 10 Zakona o legalizaciji na način da se omogući legalizacija bespravnih objekata koji su izgrađeni u gabaritu i spratnosti koji je odobren planskim dokumentom, a ne nalazi se na orto foto snimku. Smatram da pošto sam u roku podnio zahtjev za legalizaciju još 2018. godine kada nije ni završen orto foto snimak ne treba da trpim štetne posljedice izmjene Zakona.	Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2
4.	Miodrag Dulović	U članu 7 dodaje se stav 2: „Bespravni objekat koji nije evidentiran na orto foto snimku legalizuje se u skladu sa ovim zakonom, ako je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta.“	Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbi pod rednim brojem 2.
5.	Gordan Grdinić	<p>Primjedba A: Član 28 – naknada za korišćenje prostora da se ne obračunava za objekte osnovnog stanovanja, a za ostale objekte da bude maksimum 0,5% prosječne cijene građenja po m² u Crnoj Gori.</p> <p>Primjedba B: Član 32 treba da glasi da se ovaj smještaj odnosi na trajno rješavanje stambenog pitanja vlasnika bespravnog objekta osnovnog stanovanja.</p> <p>Primjedba C: Član 21 stav 5 treba da bude izmijenjen na način što bi se za objekte osnovnog stanovanja pravio ugovor davanjem obezbjeđenja (hipoteke) na taj sami objekat, jer vlasnik samo to i posjeduje pa je to jedini logični način garancije.</p> <p>Primjedba D: Član 7 - ukinuti orto foto snimak kao vrstu evidencije objekta.</p> <p>Primjedba E: Član 8 – predlog za produženje roka upisa objekta u katastarsku evidenciju sa 6 mjeseci na godinu dana.</p> <p>Primjedba F: Član 25 – naknadu za urbanu sanaciju treba ukinuti za objekte osnovnog stanovanja jer je to najugroženija kategorija stanovništva.</p>	<p>Primjedba A se ne prihvata. Narušava princip jednakosti pred zakonom.</p> <p>Primjedba B se ne prihvata. Narušava princip jednakosti pred zakonom. Zašto bi bespravnog graditelja zakon privilegovao i propisao obavezno rješavanje stambenog pitanja, posebno u poređenju sa drugim građanima koji takođe nemaju riješeno stambeno pitanje.</p> <p>Primjedba C se ne prihvata. Nije prihvatljivo ograničavati način obezbjeđenja plaćanja cijene zemljišta. Od slučaja do slučaja, to može biti taj objekat, zemljište ali i drugi objekat ili drugo zemljište čija je vrijednost dovoljna da predstavlja sredstvo obezbjeđenja, u skladu sa zakonom.</p> <p>Primjedba D se ne prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbi pod rednim brojevima 2 i 3.</p> <p>Primjedba E se ne prihvata. Produženje roka za upis u katastarsku evidenciju je bespredmetno, posebno imajući u vidu da se i sada svi bespravni objekti mogu upisati u katastar u skladu sa sada važećom zakonom, te svako produženje ima za cilj odugovlačenje procesa.</p> <p>Primjedba F se ne prihvata. Narušava princip jednakosti pred zakonom. I vlasnici objekata osnovnog stanovanja, stanovništva koriste infrastrukturu, i u najvećem broju slučajeva to nijesu socijalno ugrožene kategorije, pojedinačni su slučajevi vlasnika bespravnih objekata koji spadaju u ugrožene kategorije. Socijalno ugrožena lica po pravilu nemaju dovoljno prihoda da grade objekte, bespravno ili u skladu sa zakonom i iz tog razloga trebaju podršku države. Nadalje, članom 25 Nacrta zakona propisano je ovlaštenje za jedinice lokalne samouprave da mogu umanjiti iznos naknade za urbanu sanaciju, i to za: bespravne objekte osnovnog stanovanja do 20%; i bespravne objekte čiji vlasnik ili član porodičnog domaćinstva ima prioritet u ostvarivanju prava na stambenu podršku/socijalno stanovanje u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na stambenu podršku/socijalno stanovanje do 80% (samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom).</p>

			mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Romske i Egipćanske populacije.
6.	Slobodan Šofranac	<p>Primjedba 1: Član 8 – promijeniti rok upisa parcele (objekta) sa šest mjeseci na godinu dana.</p> <p>Primjedba 2: Izmjena člana 28 – naknada za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta. Predlog bi bio da se ukine naknada za objekte osnovnog stanovanja jer je struktura građana koji su izgradili objekat za osnovno stanovanje jako loša i napravila bi dodatna opterećenja.</p> <p>Primjedba 3: Član 21 – propisana cijena zemljišta na našoj lokaciji (Malo brdo) je jako velika – 132e. S obzirom da je pomenuta lokacija poznata kao kamenjar četvrte kategorije, građani su utrošili velika sredstva da postojeće zemljište komunalno urede.</p>	<p>Primjedbe A, B i C se ne prihvataju. Obrazloženje kao kod primjedbi pod rednim brojem 5</p>
7.	Selma Bulić	<p>Primjedba 1: Produžiti rok iz člana 8 po kojem je vlasnik bespravnog objekta dužan da u roku od 6 mjeseci pokrene postupak upisa objekta u katastarsku evidenciju, ukoliko za to postoje objektivni razlozi uslovljeni drugim aktivnim postupcima koji se mogu dokazati.</p> <p>Primjedba 2: Dati povoljnije uslove legalizacije za bespravne objekte koji su izgrađeni na zemljištu u privatnom vlasništvu u odnosu na bespravne objekte izgrađene na teritoriji državne ili opštinske svojine.</p> <p>Primjedba 3: Iz člana 27 izuzeti teritorije Crnogorskog primorja u kojima nije uspostavljen sistem vodosnabdijevanja.</p>	<p>Primjedba 1 se djelimično prihvata. Rok se neće produžiti ali je potrebno je formulirati normu koja će iverovati navedene situacije, odnosno prekid postupka.</p> <p>Primjedba 2 se ne prihvata. Objekti izgrađeni na tuđem zemljištu mogu da se legalizuju nakon rješavanja imovinsko pravnih odnosa nad zemljištem. Ako su objekti na državnom zemljištu mora se platiti cijena zemljišta shodno procjeni nadležnog organa. Stoga nema razloga da se favorizuju u pogledu visine naknade za urbanu sanaciju oni koji grade na svom zemljištu.</p> <p>Primjedba 3 se ne prihvata. Predloženo nije predmet ovog zakona već Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju. Sistem vodosnabdijevanja sa sve opštine Crnogorskog primorja i Prijestonicu Cetinje je u fazi izgradnje, a izgradnja se izmneđu ostalog finansira sredstvima koja plaćaju graditelji objekata u tim opštinama.</p>
8.	Ljubiša Živaljević	<p>Primjedba A: Naknade za urbanu sanaciju su previsoke i moraju biti prilagođene standardu građana kako bi podstakli što više građana da uđu u postupak legalizacije bespravnih objekata, a da prilikom propisivanja naknada za urbanu sanaciju treba isključiti iz obaveze plaćanja naknade za pomoćne objekte, koji služe korišćenju stambenog, a među koje treba svrstati i terase, kao i da u obračun visine naknade ne ulazi sadašnja neto površina objekta koja sada obuhvata i pomoćne objekte koji nemaju status stambenog objekta, jer nijesu namijenjeni za stanovanje. Predlaže da resorno Ministarstvo za naknadu za urbanu sanaciju iz člana 25 Nacrta – „za bespravne objekte osnovnog stanovanja“ ovlasti jedinice lokalne samouprave da može umanjiti iznos naknade za urbanu sanaciju do 80% (umjesto predloženih Nacrtom do 20%).</p> <p>U stavu 2 preformulisati i osloboditi investitora plaćanja naknade za urbanu sanaciju za podzemne etaže.</p> <p>U stavu 4 potrebno je da se poslije riječi „zone“ dodaju riječi „vrijeme građenja“.</p> <p>Primjedba B: U članu 28 stav 1 alineja 2, poslije riječi „za koji je donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju“, dopuniti riječima „nakon pravosnažnosti rješenja“.</p> <p>Član 28 koji se odnosi na naknadu za korišćenje prostora utvrđuje se i uvodi dvostruko plaćanje poreza na istu nepokretnost. Ovakva norma je neustavna, jer je u suprotnosti sa pravilom koje datira iz rimskog prava, a koje je prisutno u Ustavu Crne Gore i predstavlja</p>	<p>Primjedba A se ne prihvata. Sve predloženo narušava princip jednakosti pred zakonom, u odnosu na one koji legalno grade objekte.</p> <p>Ako se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta umanj, pravedno je da se umanj i naknada za urbanu sanaciju. Sledstveno tome, ako se ne plaća naknada za pomoćne objekte ili terase u objektima koji se grade legalno, prihvatljivo je i da se ne plaća naknada za urbanu sanaciju za pomoćne bespravne objekte, ili terase koje su sastavni dio svakog objekta.</p> <p>Neprihvatljivo je oslobađati investitore plaćanja naknade za podzemne garaže. To je prostor koji bespravni graditelji koriste i da nema upotrebnu vrijednost ne bi ih ni gradili.</p> <p>Nije prihvatljivo uvoditi kriterijum vrijeme građenja kao jedan od repera za određivanje visine naknade za urbanu sanaciju, naročito bez predloga na koji način ovaj kriterijum utiče na visinu naknade, da li umanjuje i koliko ili je.</p> <p>Primjedba B se ne prihvata. Navedeno nije prihvatljivo jer samo vodi odugovalečenju postupka. Svako ima pravo na žalbu. Ako je zahtjev za legalizaciju odbijen, znači da nema uslova za legalizaciju, i žalba na isto ne treba da odlaže započinjanje postupka naplate naknade za korišćenje prostora.</p>

		<p>zabranu koja glasi „ne bis in idem“ što u doslovnom prevodu znači „ne sudi dvaput o istoj stvari“.</p> <p>Primjedba C: Uskladiti definiciju bespravnog objekta osnovnog stanovanja iz Nacrta zakona o legalizaciji bespravnih objekata sa definicijom ovog objekta datom u Nacrtima zakona o planiranju prostora i zakona o izgradnji objekata, ukoliko je moguće.</p> <p>Primjedba D: U članu 11 stav 1 riječ „građevinske zamijeniti riječju „stambene“.</p> <p>Primjedba E: U članu 30 stav 2 alineja 1 riječi „iz stava 25 ovog zakona“ preispitati jer u članu 25 nema propisanog roka za upis u Katastar.</p> <p>Primjedba F: Preformulisati i dopuniti član 33 jer se ne može upisivati zabilježba u katastar prije pravosnažnosti rješenja o odbijanju zahtjeva za legalizaciju.</p> <p>Primjedba G: Terasa (mada su predmet sadašnjeg Nacrta zakona o izgradnji objekata) moraju dobiti status pomoćnog objekta i ne mogu se obračunavati u površinu stambenog objekta osnovnog stanovanja neto građevinske površine do 200m², pa samim tim ne može se plaćati naknada za iste.</p>	<p>Naknada za korišćenje prostora nije porez na nepokretnost. Ustavni sud je već razmatrao inicijativu naknade za korišćenje prostora i isti nije uvažio iste ili slične argumente.</p> <p>Primjedba C se prihvata.</p> <p>Primjedba D se ne prihvata. Ne postoji definicija „stambene“ površine, dok je neto građevinska površina definisana MEST standardom</p> <p>Primjedba E se prihvata. Tehnička greška, pogrešan je poziv na član 25, u pitanju je član 24.</p> <p>Primjedba F će se razmotriti.</p> <p>Primjedba G se ne prihvata. Za mjerenje površina u Crnoj Gori koristi se MEST EN 15221 -6:2014, crnogorski standard koji koji je usvojen 2014. godine, i isti je usaglašen sa evropskim standardima. Shodno predmetnom standardu terase uleze u obračun površina. Ne mogu se koristiti drugi standardi za mjerenje bespravno sagrađenih objekata osim važećih..</p>
9.	Mentor Ljunji	<p>U članu 18 stoji: „Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata neto površine preko 500m² vrši privredno društvo iz stava 1 ovog člana na osnovu pravila struke. Kako je pitanje provjere statičke i seizmičke sigurnosti za objekte veće od 500m², delikatno kako u pristupu tako i proceduri, mislim da je neophodno utvrditi tačnu proceduru provjere, u suprotnom preporuka „po pravilima struke“ je previše neodređena i može se zloupotrijebiti u smislu pojednostavljenja iste.</p>	<p>Primjedba A se djelimično prihvata.</p> <p>Potrebno je precizirati sadržaj Izvještaja revidenta i izjave koje revident potpisuje</p>
10.	DOO „VODOVOD I KANALIZACIJA“ - CETINJE	<p>Primjedba 1: U članu 16 ne navodi se da treba dostaviti dokaz da je objekat spojen na komunalnu infrastrukturu od strane pravnog lica koje upravlja i gazduje komunalnom infrastrukturom.</p> <p>Primjedba 2: Član 31 predviđa da inspektor dostavlja rješenje o uklanjanju bespravnog objekta pravnom licu koje je priključilo objekat na elektroenergetsku mrežu, mrežu elektronskih komunikacija, odnosno vodovoda i kanalizacije, radi isključenja sa mreže. Kako inspektor zna ko je priključio objekat? Šta se dešava ako se dostavi kako zakon predviđa, a nadležno preduzeće nije spojilo na infrastrukturu objekat što je velika vjerovatnoća i što će se dešavati u praksi? Šta je sa troškovima isključenja, ko ih snosi i nijesu baš beznačajni?</p>	<p>Primjedba 1 se prihvata. Precizirati član 16</p> <p>Primjedba 2 se ne prihvata. Procedura kod neovlašćenih priključenja je u nadležnosti subjekata koji obezbjeđuju komunalnu uslugu.</p>
11.	Anja Komnenić, adv.	<p>Dodati član 11a koji glasi: „Objektom osnovnog stanovanja smatraju se i objekti koji su veći od neto građevinske površine od 200m², ukoliko ispunjavaju sve ostale uslove navedene u članu 11 ovog zakona, pri čemu se za takav bespravni objekat, olakšice predviđene članom 25 imaju primijeniti samo u odnosu na kvadraturu do 200m², dok za svaki m² preko 200m² (201m²>) vlasnik plaća regularnu naknadu. Ukupna naknada obračunata prethodnim stavom, može se platiti u broju rata predviđenim za objekte osnovnog stanovanja.“</p>	<p>Primjedba je prihvatljiva</p>
12.		<p>Primjedba 1: Član 2 stav 4 – postavlja se pitanje da li su objekti elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme predmet legalizacije, s obzirom na drugačije tretiranje nekih od ovih objekata po sadašnjem Zakonu.</p> <p>Primjedba 2: Član 7 i 8 – neki objekti elektronske komunikacione infrastrukture koji se grade na tuđem zemljištu se zbog svoje pravne prirode (definisani kao privremeni objekti) ne upisuju se u katastar nepokretnosti.</p>	<p>Primjedbe 1, 2 i 3 će se razmotriti. Privremeni objekti se ne legalizuju. Nijesu predviđeni planskim dokumentom već planom/programom privremenih objekata i za njih važe odredbe zakona, odnosno pravila koje se odnose na tu vrstu objekata. Ako antenski stubovi nijesu privremeni objekti mogu se legalizovati u skladu sa zakonom.</p>

	<p>Crnogorski telekom AD, One Crna Gora DOO i Mtel DOO</p>	<p>Primjedba 3: U članu 9 propisano je da se privremeni objekti ne mogu legalizovati. S obzirom da su po važećem zakonu ovi objekti prepoznati kao privremeni, zaključak bi bio da ne postoji uslov za legalizaciju EK objekata.</p> <p>Imajući u vidu sve navedeno smatramo da nacrt Zakona o legalizaciji, bez obzira na navođenje antenskih stubova u članu 2, nije imao u vidu legalizaciju ovih objekata. Naš je predlog da se u svim navedenim članovima odnosno u prelaznim i završnim odredbama propiše jasna procedura za njihovu legalizaciju, imajući u vidu njihovu pravnu prirodu i njihov značaj za razvoj društva, s obzirom da se radi o objektima opšteg interesa.</p>	
13.	<p>Dubravka Vukotić</p>	<p>Predlažem da se promijene uslovi izgradnje garaža na privatnim parcelama sa već postojećim kućama. Planiram da napravim garažu, jer svake godine desi nam se neko nevrjeme koje mi ošteti auto. Rečeno mi je da moram garažu tako postaviti da je udaljena od granice naše parcele 2,5m. Na taj način morala bi rušiti ulazno stepenište, teren je sa "živim stijenama" i lomljenje istih koštalo bi čitavo bogatstvo, a o narušenoj estetici naše kuće i naselja ne treba govoriti. Između nas i komšije je nekategorisani put, i garaža na kraju naše parcele nikako ne bi mogla ometati komšiju jer i on ima garažu na kraju svoje parcele prema našoj parceli. Sve garaže u komšiluku postavljene su uz granicu svojih parcela, jer tako najekonomičnije zauzimaju prostor, a i estetski ne narušavaju izgled naselja. Molim Vas da uzmete moju primjedbu u obzir jer sigurno je veliki broj vlasnika kuća koji bi legalno napravili garaže, ali po starim uslovima nisu u mogućnosti što zbog konfiguracije terena, što zbog već postojeće organizacije prilaza kući u sklopu parcele, ali i zbog ozbiljnog narušavanja izgleda svog dvorišta a time i okolnog naselja.</p>	<p>Primjedba se ne prihvata.</p> <p>Primjedba se odnosi na izmjenu UTU uslova, odnosno parametara za izgradnju garaža na parcelama.</p>
14.	<p>Marija Božović, zamjenica Zaštitnika imovinsko – pravnih interesa</p>	<p>Primjedba 1: član 4 - nije dato obrazloženje za javni interes, niti je javnost upoznata sa analizama i podacima. Nacrt zakona je u koliziji sa Ustavom i drugim zakonskim propisima, kao i pojedinim Direktivama EU.</p> <p>Primjedba 2: Brisati član 12.</p> <p>Primjedba 3: Brisati član 24 i shodno tome dodati član kojim će se propisati da se bespravni objekti na državnom zemljištu ne mogu legalizovati.</p>	<p>Primjedbe se ne prihvataju.</p> <p>Da li je potrebno posebno obrazloženje za namjeru rješavanja problema bespravne gradnje i konačno uvođenje u sistem objekata izgrađenih suprotno zakonu. Da li je moguće ukloniti sve bespravno sagrađene objekte i koje su posljedice toga? Javnost je upoznata sa dostupnim podacima o bespravnoj gradnji, i evidentno je to problem koji je neophodno rješavati u najkraćem roku. Javni interes predstavlja korist/dobrobit koji ostvaruju ili svi građani, ili velika većina građana ili jedan veliki deo građana kao određena manjinska grupa u zajednici (lokalnoj, regionalnoj, državnoj/nacionalnoj) a kroz odluke i aktivnosti tačno određenih organa vlasti ili organizacija ovlašćenih za vršenje javnih ovlašćenja. To znači da u zajednici postoji uverenje o njegovoj prihvatljivosti i dopustivosti nastojanja onih kojih se interesi tiču da ga ostvaruju u okviru postavljenih normi.</p> <p>Objekti koji su izgrađeni u zaštićenim zonama mogu da se legalizuju samo ako su uzgrađeni u skladu sa parametrima planskog dokumenta. I u ovim zonama je gradnja dozvoljena, ali ista mora biti u skladu sa pravilima</p> <p>Važeće zakonsko rješenje omogućava da se objekti izgrađeni na državnom zemljištu mogu legalizovati, pod uslovom da se riješe imovinsko pravni odnosi na zemljištu. Navedeno je formulisano shodno odredbama Zakona o državnoj svojini, koji omogućava da se zemljište ispod objekta može prodati neposrednom pogodbom (izuzetak od pravila da se državno zemljište javno prodaje-licitira) vlasniku bespravnog objekta u postupku legalizacije. Prodaji zemljišta prethodi parcelacija zemljišta, koja bi trebala da bude u skladu sa planskim dokumentom. Odluku da li će određeno zemljište moći da se proda vlasnicima bespravnih objekata donosi organ koji vrši svojinska ovlašćenja nad zemljištem (država ili jedinica lokalne samouprave), i ta bi odluka trebala da bude rezultat šireg</p>

			konsenzusa, a ne pojedinačni akt. Ako je interes zajednice da se na tom prostoru grade drugi sadržaji, to će se definisati planskim dokumentom kroz namjenu površina, ali se mora voditi računa o broju objekata na tom prostoru, socijalnom satnju/kartonu i dr
15.	Vid Ljujić	<p>Član 7 – tokom proteklih pet godina od kada je zadnji put napravljen avionski snimak (2018.) smatram da je izgrađen veliki broj nelegalnih objekata, odnosno objekata koji nisu u skladu sa UT uslovima. Mišljenja sam i stava da stari orto foto snimak nije u skladu sa interesima države kao i vlasnicima nelegalnih objekata koji u većini slučajeva neinformisani važećim pravilnicima i zakonima države Crne Gore.</p>	<p>Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2. Ne postoji argument, koji je smislen, a koji opravdava izgradnju objekata bez potrebnih dozvola. U svakoj državi je zabranjena gradnja objekata suprotno propisima, pa to važi i u našoj državi.</p>
16.	Jovica Radovanović	<p>Primjedba 1: Član 10 – udaljenost objekta površine od 500 m² od susjedne parcele je 2m. Smatram da je ovo rastojanje veoma malo za objekat (zgradu) ovih gabarita.</p> <p>Primjedba 2: Član 10, umjesto: "izuzetno od stava 1 i 2", treba da stoji "izuzetno od stava 2 i 3".</p> <p>Primjedba 3: Član 11 i Član 16, navedena površina u susvojini je 25 ili 20 m². Usaglasiti.</p> <p>Primjedba 4: Član 12, stav 1, treba da stoji "NE MOŽE" umjesto "MOŽE".</p> <p>Primjedba 5: Član 13, stav 1, mora imati rok za izvršenje ove obaveze, jer ako ne postoji zakonom propisan rok, vlasnik objekta ne može biti predmet kažnjavanja inspektora. Iz ovoga slijedi da se vlasnik bespravnog objekta može kazniti i ako je pokrenuo postupak iz člana 14, tačke 1 i 2.</p> <p>Primjedba 6: Član 16 definiše da vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja dostavlja IZJAVU da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta. Smatram da ovo nije u skladu sa pravilima struke i da je u suprotnosti sa osnovnim načelima Zakona o izgradnji objekata član 3, tačke 1 i 4. Objekat osnovnog stanovanja može da ima 4 stana od 50 m² i da u njemu borave 3 ili 4 porodice. Dakle mišljenja sam da i ovi objekti moraju imati dokaz o statičkoj i seizmičkoj stabilnosti.</p> <p>Primjedba 7: Član 18 stav 1 izbaciti dio na kraju" odnosno građenje objekata". U stavu 3, prije riječi "pravila struke", dodati "tehnički propisa, standarda i".</p> <p>Primjedba 8: U članu 30 rješenje o uklanjanju bespravnog objekta donosi građevinski inspektor, a u članu 31 to rješenje dalje distribuira inspektor zaštite prostora. Ovo je vjerovatno greška. Treba usaglasiti.</p> <p>Primjedba 9: Član 36, treba precizno naglasiti ko može vršiti funkciju inspektora zaštite prostora. Precizirati struku i stepen obrazovanja.</p> <p>Primjedba 10: Član 39, tačka 2. Koji je rok za pribavljanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta?</p> <p>Primjedba 11: Član 40, tačke 2 i 3 su u koliziji.</p> <p>Primjedba 12: Član 41 je preveliki miks sastavljen od pravnih lica, organa lokalne i državne uprave, preduzetnika i tek na kraju fizičkih lica (kojih je najviše). Potrebno je pojednostaviti.</p> <p>Primjedba 13: Član 45, donošenje propisa iz člana 12, stav 3. Uzgred rečeno stav 3, u ovom članu ne postoji.</p>	<p>Primjedba 1 se ne prihvata. Navedena norma formulisana je od strane struke, a ukoliko se poveća minimalna udaljenost veliki broj objekata neće moći da se legalizuje ili će legalizacija zavistiti od komšija čija je saglasnost neophodna, otvara se prostor za ucjene, iznude i sl.</p> <p>Primjedba 2 se prihvata. U pitanju je tehnički previd</p> <p>Primjedba 2 se prihvata. U pitanju je tehnička greška.</p> <p>Primjedba 4 se ne prihvata. Preformulisati normu jer očigledno nije jasno napisana.</p> <p>Primjedba 5 se prihvata. Preformulisati normu, odnosno definisati rok do koga je potrebno pribaviti rješenje o legalizaciji.</p> <p>Primjedba 6 se ne prihvata. Predmetno rješenje je i u važećem zakonu, i isto predstavlja način da se vlasnicima bespravnih objekata osnovnog stanovanja umanje troškovi legalizacije. Struka koja je radila na izradi teksta Nacrta zakona je stanovišta da taj rizik nije veliki jer govorimo o objektima koji moraju biti površine do 200m², što u najvećem broju slučajeva podrazumijeva da nisu višespratni objekti.</p> <p>Primjedba 7 se prihvata. Dopuniti normu sa predloženim.</p> <p>Primjedba 8 se prihvata. U pitanju je tehnički previd</p> <p>Primjedba 9 je prihvatljiva. Stava smo da ovaj posao ne moraju da obavljaju samo lica arhitektonske ili građevinske struke, jer treba da kontrolišu da li se gradi, za ostale kontrole nadležan je građevinski inspektor.</p> <p>Primjedba 10 se prihvata. Kako je prihvaćena primjedba na član 13, povlači i izmjenu ovog člana.</p> <p>Primjedba 11 je konstatacija sa kojom se ne slažemo.</p> <p>Primjedba 12 se ne prihvata. Član 41 je napisan u skladu sa pravno tehničkim pravilima.</p> <p>Primjedba 13 se prihvata.</p>
17.	Nikola Vidaković	Iste primjedbe kao u tački 15.	<p>Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.</p>

			Ne postoji argument, koji je smislen, a koji opravdava izgradnju objekata bez potrebnih dozvola. U svakoj državi je zabranjena gradnja objekata suprotno propisima, pa to važi i u našoj državi.
18.	DING DOO Podgorica	Iste primjedbe kao u tački 15 i 17.	Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.
19.	Milorad Lukić	<p>Primjedba 1: Član 2 - važećim Zakonom kao i ovim Nacrtom bespravnim objektima nisu obuhvaćeni pomoćni objekti osim pomoćnih objekata u funkciji stanovanja. Treba preciznije razraditi pojam pomoćnog objekta po pitanju mogućnosti legalizacije istih, (veličina objekta, konkretna namjena, položaj na parceli, zauzetost, mogućnosti i uslovi promjene namjene u poslovanje.), rukovodeći se vrstama pomoćnih objekata definisanim Zakonom o građenju. Da li je razmatrana mogućnost da se kroz postupak legalizacije izvrši promjena namjene u poslovanje stvore uslovi za legalizaciju pomoćnih objekata?</p> <p>Primjedba 2: Član 9 – dodati nova dva stava: - Objekti koji se ne nalaze na orto- foto snimku. - Pomoćni objekti koji (vezano za prethodnu primjedbu na član 2)</p> <p>Primjedba 3: Član 10 stav 3 dopuniti da glasi: „Bespravni objekat neto površine do 500m², može se legalizovati ako nije izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom „ako je izgrađen na udaljenosti od najmanje 2m od susjedne katarske parcele.“</p> <p>Primjedba 4: Član 14 – iza stava 3 dodati novi stav koji glasi: „U izvod iz katastra nepokretnosti upisuje se neto površina nelegalno sagradjenog dijela objekta u slučajevima prekoračenja gradjevinske dozvole.“ Pojednostaviće se postupak utvrđivanja naknade za objekte sa prekoračenjem dozvole.</p> <p>Iza zadnjeg stava dodati novi stav koji glasi :</p> <p>“Ako stranka uz zahtjev ne dostavi dokumentaciju iz stava 2 ovog člana, zahtjev može biti odbijen bez poziva stranki da isti dopuni” (poziv na posebni postupak umjesto redovnog upravnog postupka). U značajnom broju se predaju suvi zahtjevi bez bilo kakve dokumentacije, pa se nepotrebno troši vrijeme na upućivanje poziva stranki za dopunu dokumentacije, prolongira rješavanje postupaka i troši na dostavu.</p> <p>Primjedba 5: Član 15 – brisati stavove ovog člana koji se odnose na obaveznost pregleda objekta na licu mjesta, kao imperativne norme. Saglasno navedenom stav 2 treba preformulisati da glasi : “Nadležni organ, pored uvida u orto foto snimak, može izvršiti i pregled bespravnog objekta na licu mjesta”, ili brisati stavove koji se odnose na pregled objekta na licu mjesta.</p> <p>Primjedba 6: Član 17 stav 2 dopuniti da glasi : „Ako podnositelj zahtjeva za legalizaciju bespravnog objekta ne posjeduje dokaz o riješenim imovinsko pravnim odnosima na zemljištu dužan je da u roku od 30 dana od dobijanja poziva podnese dokaz da je pred sudom ili drugim nadležnim organom pokrenut postupak utvrđivanja prava svojine na objektu i/ili zemljištu.“</p> <p>Stav 3 dopuniti da glasi: „Postupak po zahtjevu za legalizaciju objekta prekida se do završetka postupka iz stava 1 ovog člana pravosnažnom odlukom suda ili izvršnom odlukom nadležnog organa, a najkasnije u roku od tri mjeseca od datuma prekida postupka.“</p> <p>Primjedba 7: Član 18 stav 3 dopuniti da glasi: „Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata neto površine preko 500 m² vrši privredno društvo iz stava 1 ovog člana na osnovu pravila struke. Provjera stabilnosti vrši se u skladu sa važećim propisima ili propisima koji su važili u vrijeme izgradnje objekta.“</p>	<p>Primjedba 1 se prihvata Neophodno preispitati način i uslove legalizacije pomoćnih objekata, i isto precizirati tekstom Nacrta zakona.</p> <p>Primjedba 2 će se razmotriti u dijelu legalizacije objekata koji se ne mogu vidjeti na orto foto snimku. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.</p> <p>Primjedba 3 se ne prihvata. Objekti površine do 500m² mogu se legalizovati iako nijesu izgrađeni u skladu sa parametrima planskog dokumenta.</p> <p>Primjedba 4 se prihvata. Prihvatljivo ukoliko nije u suprotnosti sa Zakonom o državnom premjeru i katastru.</p> <p>Primjedba je prihvatljiva. Iako je predloženo predmet Zakona o upravnom postupku, ovim zakonom kao lex specialisom za ovu oblast mogu se propisati drugačija pravila postupka.</p> <p>Primjedba 5 će se razmotriti. Moguće uvođenje drugog vida kontrole stanja na licu mjesta.</p> <p>Primjedba 6 se prihvata. Opravdano uvođenje roka za dostavljanje dokaza.</p> <p>Primjedba se ne prihvata. Cijenimo da nije realno završiti postupak za tri mjeseca, jer je rok prekluzivan, i istekom istog dolazi do gubitka prava.</p> <p>Primjedba 7 se ne prihvata. Vrijeme izgradnje objekta je teško utvrditi, kao i koji propis je u tom vremenu važio.</p> <p>Primjedba 8 se prihvata.</p>

		<p>Primjedba 8: Član 21 stav 3 i 4 za objekte na državnom zemljištu bez planskog dokumenta nijesu jasno formulisani da bi se mogli primijeniti i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koji su to "minimalni uslovi potrebni za objekte prema namjeni" da bi se utvrdila površina zemljišta za kupovinu i ko to utvrđuje? - Ko definiše površinu zemljišta za kupovinu i ko to sprovodi. Ko određuje koordinate te parcele i u kom postupku? - Treba li da parcela ima saobraćajni pristup i mogućnost priključenja na ostalu infrastrukturu i ko to utvrđuje? - Na koji se plan misli u stavu 4 za objekte preko 500m² na prostorima koja nijesu pokrivena detaljnim planom. <p>Primjedba 9: Član 25 stav 8 proširiti da glasi : Visina naknade se obračunava po m² neto površine bespravnog objekta na osnovu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra; - Potvrde ili drugog dokaza o plaćenom iznosu naknade za komunalno opremanje u slučajevima prekoračenja građevinske dozvole; - Prekoračenja građevinske dozvole iskazanog u listu nepokretnosti . 	<p>Precizirati je da se ne može parcelisati zemljište bez planskog dokumenta. Planskim dokumentom tog područja definisati minimalne površine i uslove. Članom 21 stav 3 Nacrta propisano je da se površina zemljišta utvrđuje u skladu sa planom parcelacije važećeg planskog dokumenta</p> <p>Primjedba 9 je prihvatljiva.</p> <p>Precizno formulisati način mjerenja i upisa u katastar.</p>
20.	Igor Mamula	<p>Primjedba 1: Potrebno je produžiti rok od 6 mjeseci, koji je propisan članom 8 stav 1 iz razloga što je moguće da vlasnici određenog broja bespravno izgrađenih objekata borave u inostranstvu, odnosno da u trenutku propisanom roku nisu u mogućnosti da pokrenu postupak upisa objekta u katastarsku evidenciju. Takođe sam mišljenja da je upitno da li je moguće ovim Zakonom propisati zabranu upisa objekata u katastar nepokretnosti, ukoliko objekti postoje na terenu.</p> <p>Primjedba 2: Ukazujem na činjenicu da je za sudske procese (bilo vanparnične ili parnične) prilikom rješavanja imovinsko-pravnih dokaza, nemoguće sagledati period trajanja tih postupaka. Sa navedenim u vezi, sugerišem i molim da se odredbe Zakona u smislu rokova za primjenu ovog Zakona (kako je članom 51 propisano – pet godina) izmijene i da se omogući da legalizacija objekata koji ispunjavaju druge uslove bude moguća i nakon navedenog roka za primjenu Zakona, ukoliko je za legalizaciju takvih bespravnih objekata jedino nedostajući dokaz o riješenim imovinsko – pravnim odnosima na zemljištu.</p>	<p>Primjedba se ne prihvata.</p> <p>Smatramo da je rok optimalno postavljen. Objekti izgrađeni i privedeni namjeni a neupisani u katastar nepokretnosti problematični su sa aspekta naplate poreza i u tom smislu ravnopravnosti i jednakog postupanja prema građanima Crne Gore. Sa jedne strane imamo građane koji plaćaju porez na nepokretnosti i na taj način daju doprinos za izgradnju infrastrukture, i dr koju svi koristimo, a sa druge strane imamo građane koji koriste svoje objekte, (u ne malom broju slučajeva i ostvaruju prihode od tih nepokretnosti), znači nesmetano koriste infrastrukturu (puteve, vodovod, kanalizaciju, elektro mrežu, i dr) a ne plaćaju porez na nepokretnost niti bilo kakve naknade koje su dužni platiti. Kako se vlasnici objekata, po pravilu pozivaju na PRAVO SVOJINE, treba ih podsjetiti da svojina OBAVEZUJE, te da svoje pravo ne mogu zloupotrijebiti na uštrb javnog interesa. Produženje roka za upis u katastarsku evidenciju je bespredmetno, posebno imajući u vidu da se i sada svi bespravni objekti mogu upisati u katastar u skladu sa sada važećom zakonima, te svako produženje ima za cilj odugovlačenje procesa.</p> <p>Primjedba 2 se prihvata.</p> <p>Nadalje, ako je postupak prekinut radi rješavanja prethodnog pitanja, isti će se nastaviti nakon razriješenja istog, znači moraju se meritorno završiti, sve suprotno bilo bi neustavno i nezakonito.</p>
21.		<p>Generalne primjedbe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) naš predlog je, da se kao i do sada, arhitektonskim biroima povjere poslovi izrade foto elaborata bespravnog objekta, ocjene istog sa orto – foto snimka, te provjere obaveznih urbanističkih parametara i/ili smjernica za legalizaciju i smjernicu za materijalizaciju objekta; 2) da se briše član 2 stav 3; i 3) da se zakonom jasno utvrdi ravnopravnost pri plaćanju obaveze svih vlasnika koji su korisnici sredstava urbane sanacije. <p>Pojedinačne primjedbe:</p>	<p>Primjedba 1 je konstatacija.</p>

<p>Privredna komora Crne Gore</p>	<p>Primjedba 1: Član 8 - ovo je norma koja će umnogome doprinijeti da vlasnici bespravnih objekata pristupe legalizaciji. Svakako treba imati na umu opterećenost geodetskih organizacija nadležnih za poslove izrade elaborata premjera izvedenog stanja bespravnog objekta.</p> <p>Primjedba 2: Član 9 – između ostalih objekata koji su navedeni ovim članom su i objekti navedeni u stavu 1 alineja 3 - objekti izgrađeni preko regulacione linije. Mišljenja smo da i te objekte, kao i sve druge objekte treba legalizovati bez planskih ograničenja. Ovo upravo zato jer je i obrađivač to naveo u razlozima za donošenje, konstatujući da je opredjeljenje za regulisanje ove oblasti donošenje Lex specialis-a, sa čime smo saglasni. Predlaže se da se ova norma u stavu 1 alineja 3 briše.</p> <p>Primjedba 3: Član 10 – sa obrazloženjem za prethodni član treba brisati cio član 10. Predlagač zakona je naveo u obrazloženju Nacrta Zakona o planiranju prostora, da će se ubrzo po donošenju novog Zakona o planiranju prostora pristupiti izradi planskih dokumenata nove generacije. Uputno je da se u narednom periodu kroz izradu novih planskih dokumenata, koje će po Nacrtu zakona da rade opštine u okviru svojih ovlašćenja, prepoznaju objekti koji nisu planski prihvatljivi.</p> <p>Primjedba 4: Član 12 – predlaže se brisanje ovog člana, sa obrazloženjem kao u članovima 9 i 10.</p> <p>Primjedba 5: Član 13 – predlaže se da se briše stav 3 jer zakonom obavezati građane ili privredna društva da se odriču prava na pravni lijek je suprotno načelima Ustava Crne Gore, kojim je utvrđeno da svako ima pravo na pravni lijek protiv odluke kojom se odlučuje o njegovom pravu ili na zakonom zasnovanom interesu.</p> <p>Primjedba 6: Član 14 – predlaže se da pored navedenih dokaza koji se uz zahtjev podnose da se dodaju i dokazi koji su predviđeni važećim zakonom: - fotografije svih fasada bespravnog objekta u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela, - izvještaj privrednog društva o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i izjavu revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.</p> <p>Primjedba 7: Član 15 – prema nacrtu ovog zakona, poslove koje su do sada radila mala privatna privredna društva – arhitektonski biro, sada bi trebalo da radi organ državne odnosno lokalne uprave, uz dodatni namet na građane i privrednike, izlazak na lice mjesta predstavnika organa uprave i troškove izlaska, jer članom 13 stav 8 troškove legalizacije bespravnog objekta snosi vlasnik objekta. Predlaže se brisanje ovog člana, uz konstataciju da je važećim zakonom u članu 157 sasvim korektno uređeno postupanje organa po podnijetom zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta.</p>	<p>Primjedba 2 se ne prihvata. Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Znači da nije opravdano legalizovati objekte koji su gabaritom „ušil“ u put ili drugu javnu površinu, ili onemogućavaju izgradnju infrastrukture. Nadalje, zakonom se ne mogu pojedinačni interesi postavljati iznad opštih.</p> <p>Primjedba 3 se ne prihvata. Nacrtom zakona predviđeno je da se bespravni objekti površine do 200m2 mogu legalizovati i ako nisu u skladu sa planom, uz uslov da je taj objekat udaljen makar 1 m od susjedne katastarske parcele. Isto je predviđeno za objekte površine do 500m2 uz uslov da je objekat udaljen najmanje 2 metra od susjedne KP. Objekti površine veće od 500m2 legalizuju se u skladu sa planskim parametrima.</p> <p>Primjedba 4 se ne prihvata. Član 12 govori o uslovima legalizacije u zaštićenim zonama. Očigledno je neophodno ukazati na značaj ovih prostora i potrebu za sprečavanjem devastacije najvrijednijih prostora i njihovog očuvanja za buduće generacije. U zaštićenim prostorima je moguće graditi, ali u skladu sa urbanističkim parametrima i posebnim propisima kojim se ovi prostori štite, kao što su Zakon o zaštiti prirode, Zakon o zaštiti kulturnih dobara, Zakon o nacionalnim parkovima, Zakon o morskome dobru, i dr.</p> <p>Primjedba 5 se prihvata. Cijenimo da je neophodno radi zaštite javnog interesa, preduprijeti situaciju da na primjer bespravni graditelj nakon dobijanja rješenja o legalizaciji tuži državu da izmjesti put, željeznicu, ili drugi objekata javne namjene iako je sam svoj objekat stanovanja bespravno izgradio u blizini istog.</p> <p>Primjedba 6 se djelimično prihvata. Prihvata se u dijelu dostavljanja fotografija svih fasada bespravnog objekta, dok se u dijelu izvještaja privrednog društva ne prihvata. Naime, Nacrtom zakona predviđena je podijeljena nadležnost u postupanju po zahtjevima za legalizaciju, te osnivanje državne Agencije koja bi bila nadležna za sprovođenje postupka legalizacije sa objekte površine preko 500m2, dok bi jedinice lokalne samouprave bile nadležne sa objekte do 500m2.. Izrada izvještaja od strane privrednih društava povećava troškove, a te činjenice mogu samostalno da utvrde službenici koji rade na poslovima legalizacije, bilo u Agenciji ili organu lokalne uprave.</p> <p>Primjedba 7 se ne prihvata. Trošak izlaska na lice mjesta Komisije koju formira nadležni organ jednak je trošku koju naplaćuju privredna društva za izradu izvještaja. Kako smo imali veliki broj primjedbi od strane organa koji sprovode postupak u smislu sumnji u tačnost navoda u elaboratima (koje izrađuju geodetke othanizacije) i izvještajima (koje izrađuje privredno društvo za reviziju tehničke dokumentacije) a u cilju istinitog utvrđivanja činjenica i upisa tih činjenica u katastar, kao i zaštite službenika koji donose rješenja o</p>
---------------------------------------	---	---

		<p>Primjedba 8: Član 16 – upodobiti predlozima za čl. 14 i 15.</p> <p>Primjedba 9: Član 22 – brisati u stavu 1 tačku 3 - Izjavu vlasnika da se odriče prava na pokretanje sudskog spora, obrazloženje dato za član 13.</p> <p>Primjedba 10: Član 25 stav 4 – predlaže se brisanje riječi „zone“, jer osnov za visinu utvrđivanja ove naknade ne čine zone, već ekonomsko tržišna – projekcija, koja je u planskim dokumentima obavezna upravo iz razloga da se utvrdi koliko sredstava treba lokalne uprave da angažuju za opremanje građevinskog zemljišta odnosno urbanu sanaciju.</p> <p>Primjedba 11: Član 26 stav 2 - iza riječi „građevinskog zemljišta“ dodati riječi „shodno ekonomsko – tržišnoj projekciji iz planskog dokumenta“.</p> <p>Primjedba 12: Član 28 – i u važećem zakonu imamo ovu normu. Razumljiva je intencija predlagača da „pogura“ legalizaciju sa ovom i još nekoliko normi, o kojima je ranije u mišljenju bilo riječi, no čini se da je teško primjenljiva, upravo radi ekonomskog trenutka u kojem se nalaze građani i privrednici, vlasnici bespravnih objekata.</p>	<p>legalizaciji, cijenimo da je pregled objekta i upoređivanje istog sa činjenicama koje su u papirima (elaboratu i izvještaju) neophodno. Način dokazivanja može da bude podložan promjenama imajući u vidu nove tehnologije snimanja iz vazduha (dronovi i sl) , ali provjera stanja u dokumentaciji sa stanjem na terenu je neophodna.</p> <p>Primjedba 8 se ne prihvata jer nijesu prihvaćene primjedbe 6 i 7.</p> <p>Primjedba 9 je prihvatljiva.</p> <p>Primjedba 10 je prihvatljiva. Rješenje će biti testirano u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave.</p> <p>Primjedba 11 se prihvata.</p> <p>Primjedba 12 je konstatacija/mišljenje.</p>
22.	Srđan Marković	<p>Primjedba 1: U članu 3 stav 1 riječi „do kraja oktobra 2018. godine“ zamjenjuju se riječima „do kraja 2022. godine“.</p> <p>Primjedba 2: U članu 15 stav 1 briše se tačka i dodaje se „osim, ukoliko su ispunjeni ostali uslovi propisani ovim zakonom, u kom slučaju se ima sprovesti postupak legalizacije.“</p>	<p>Primjedba 1 se ne prihvata. Orto foto je snimljen u definisanom periodu i to je nepromjenljiva činjenica.</p> <p>Primjedba 2 će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.</p>
23.	JP Nacionalni parkovi Crne Gore	<p>U članu 12 bliže definisati da je u I i II zoni zaštite nacionalnog parka definisanih prostornim planovima posebne namjene zabranjeno legalizovati bespravno sagrađene objekte. Ovo imajući u vidu da je I zona zaštite – strogi režim zaštite strogo restriktivna i u njoj je zabranjen svaki vid ovih aktivnosti, dok je prostornim planovima definisano da se u II zoni zaštite – aktivni režim zaštite, aktivnosti sprovode na zaštićenom području u kome su djelimično izmijenjene osobine prirodnih staništa ali ne do nivoa da ugrožavaju njihov ekološki značaj, uključujući vrijedne predjele i objekte geonasljeđa.</p>	<p>Primjedba se prihvata. Članom 12 je propisano da se bespravni objekti u zaštićenim zonama mogu legalizovati samo ako su izgrađeni u skladu sa planskim dokumentom, a planski dokumenti sadrže uslove za izgradnju objekata u zonama u kojima je gradnja dozvoljena, istim se definišu zone zaštite, odnosno zone u kojim uopšte nije dozvoljena gradnja, a kada nije dozvoljena gradnja nije dozvoljena ni legalizacija bespravno sagrađenih objekata.</p>
24.	Crveni krst Crne Gore	<p>Jedinica lokalne samouprave može osloboditi plaćanja naknade za urbanu sanaciju i posebne naknade za objekte u vlasništvu organizacija od posebnog značaja za državu i lokalnu samoupravu, a koji su u funkciji ostvarivanja javnog interesa u humanitarno-socijalnom djelovanju i djelovanju u vanrednim situacijama. Navodi da je Crveni krst u posjedu nekoliko objekata za koje je potrebno izvršiti legalizaciju, a koji su u funkciji javnog interesa u humanitarno – socijalnom djelovanju i djelovanju u vanrednim situacijama, te predlaže da budu oslobođeni od plaćanja naknade za urbanu sanaciju, kao i posebne naknade za regionalno vodosnadbijevanje Crnogorskog primorja.</p>	<p>Primjedba se ne prihvata. Predloženo nije prihvatljivo bez obzira na namjenu izgrađenih objekata. Sredstva od naknade za urbanu sanaciju koriste se za opremanje nedostajućom infrastrukturom prostora zahvaćenih bespravnom gradnjom. Prihvatanje izuzetka otvorila bi raspravu o obavezni plaćanja naknade i za druge vrste objekata javne namjene.</p>
25.	Radmila Deletić	<p>Primjedba 1: Besplatna legalizacija za objekte građene unazad prije 40 godina do 1983. G. Gorica – Nk – put – ul. Kragujev.</p> <p>Primjedba 2: Besplatna legalizacija za objekte kada je nepostojeća komunalna infrastruktura realizovana – izgrađena novcem malog broja vlasnika objekata – preko Mjesne zajednice Gornja Gorica.</p> <p>Primjedba 3: Besplatna legalizacija za objekte građene nakon urb. plana 1976. godine Gornja Gorica i do novijeg plana. Plan nikada nije na terenu realizovan ni kontrolisan od Institucija, niti je</p>	<p>Primjedbe se ne prihvataju. Iste narušavaju princip jednakosti pred zakonom. Vlasnici objekata koji su građeni legalno, pa i prije 40 godine, platili su naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Komunalna infrastruktura je postojala i u tom periodu, jer se u suprotnom izgrađeni objekti ne bi moglo priključiti. Bespravni graditelji su plaćali priključke na infrastrukturu, u najvećem broju slučajeva.</p>

		izgrađena od tada nikakav infrastrukturni poduhvat na ovom dijelu G. Gorice do bivšeg vinogr., te ne podliježu objekti istom tretmanu.	
26.	Crnogorski elektroenergetski sistem AD Podgorica	Član 12 – navedeno je da se može legalizovati i bespravni objekat koji se nalazi u zaštićenim zonama elektroenergetskih objekata ako je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta – potrebno je korigovati navedeni dio. Iz bezbjednosnih razloga egzistiranje objekata u zaštićenim zonama elektroenergetskih objekata nije dozvoljeno, bez prethodne saglasnosti vlasnika objekta koja bi se, eventualno, mogla izdati ako bi sa odgovarajućom dokumentacijom potvrdila mogućnost izgradnje, odnosno usaglašenost sa zakonom i tehničkim pravilnicima, te stoga predmetni član treba preformulisati. Dodatno definisati ili preformulisati termin zaštićena zona elektroenergetskih objekata.	Primjedba se djelimično prihvata. Nacrtom je predviđeno da se objekti koji su izgrađeni u zaštitnom pojasu elektroenergetskih objekata mogu legalizovati ako su izgrađeni u skladu sa planskim dokumentom. Planskim dokumentom se izuzimaju prostori za koje Zakon eksplicitno navodi da je gradnja zabranjena. Ako je zabranjena gradnja, nema uslova za legalizaciju. Razmotriće se uvođenje saglasnosti organa koji gazduje prostorom.
27.	Darko Đukanović	Predloženom tekstu nedostaje jasnija formulacija za veliki broj objekata za koje su vlasnici izmirili obaveze za komunalno opremanje objekata i platili sve obaveze u vezi sa priključkom na elektro energetska mrežu, vodovod i kanalizaciju, kao i sve druge takse i obaveze koje su bile predviđene u periodu izgradnje objekta, a za koje je evidentirano prekoračenje površine gradnje. Predlažem da se uvede još jedna kategorija objekata koja će se odnositi na objekte za koje su već izmirene sve obaveze u skladu sa projektom i za i za koje su već plaćene sve potrebne takse za priključke i prateće takse, a kod kojih je evidentirano prekoračenje dozvoljene gradnje, kao i olakšice u odnosu na objekte koji su građeni bez ikakvih dozvola i saglasnosti.	Primjedba se ne prihvata. Članom 2 Nacrta zakona predviđeno je da je bespravni objekat zgrada, ali i dio zgrade, znači moguće je legalizovati dio objekta, odnosno dio površine objekta koji je prekoračen u odnosu na građevinsku dozvolu..
28.	Tatjana Torbica	Primjedba 1: Član 12 – predlaže se izmjena u dijelu legalizacije postrojenja, deponija i sličnih bespravni objekata (tj. objekti kojima je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu). Navedenim članom 12 krši se Ustavom zagarantovano pravo na zdravu životnu sredinu. Član 12 je u suprotnosti sa postojećim državnim zakonima kao i usvojenim direktivama EU iz oblasti zaštite životne sredine, takođe je u potpunoj suprotnosti sa predloženim Nacrtom zakona o zaštiti prirode (jun 2023.) Primjedba 2: Izmijeniti član 24 – javni poziv za objekte izgrađene na zemljištu u svojini države. Definirati da se bespravni objekti na državnom zemljištu ne mogu legalizovati zbog ugrožavanja javnog interesa. Primjedba 3: Jasno definisati liniju razgraničenja ranjivih područja tj. priobalnog dijela rijeka – vodnih površina koja ne mogu potpasti pod „industrijsku zonu“.	Primjedba 1 je prihvatljiva. Propisati obavezu izrade procjene uticaja na životnu sredinu za objekte koje propisuje Zakon o procjeni uticaja...kao uslova za donošenje rješenja o legalizaciji. Primjedba 2 se ne prihvata. Legalizacija objekata izgrađenih na državnom, zemljištu uslovljena je rješavanjem imovinsko pravnih odnosa na zemljištu. Javni interes je postojao i ranije da se ti prostori zaštite od bespravne gradnje ali su ipak napadnuti i okupirani. Rušenje kao opcija za toliki broj objekata nije prihvatljiva jer podrazumijeva velike troškove a i ekološki problem - šta i će sa velikim količinama građevinskog šuta. Kako obezbijediti finansijska sredstva za rušenje: Po pravilu se rušenje sprovodi na teret onoga koji je gradio, ali smo svjesni da to u najvećem broju slučajeva neće biti moguće, te bi u tom slučaju država morala da obezbijedi sredstva za to. Takođe, takva odluka može da izazove velike socijalne probleme. Primjedba se ne odnosi na tekst Nacrta zakona.
29.	Nataša Golubović	Primjedba 1: U članu 12 alineja 4 se definišu inženjerski objekti i navode u nabranjanju i postrojenja. Nije jasno definisan pojam i potrebno ga je ograničiti u smislu definicije na koja se postrojenja odnosi, pi čemu treba voditi računa da je na teritoriji Crne Gore Ustavom zagarantovano pravo na zdravu životnu sredinu. Postrojenja kao što su asfaltna baze, industrijska postrojenja, proizvodni pogodni, skladišta gasa i slični bespravni objekti ne bi trebali da budu legalizovani na način na koji predviđa ovaj Zakon. Primjedba 2: Član 12 široko definisan pojam bespravni objekata (u kojem su navedena i postrojenja, deponije i sl.) može predstavljati problem kada je u pitanju legalizacija u zaštićenim zonama.	Primjedba se djelimično prihvata. Cijenimo da bi tekst trebalo dopuniti , te kao uslov za legalizaciju predmetnih objekata propisati obavezu izrade procjene uticaja na životnu sredinu. Primjedba se ne prihvata. U zaštićenim zonama legalizuje se u skladu sa planskim dokumentom. Niti jedan planski dokument koji reguliše zaštićene zone ne predviđa izgradnju (pa samim ti ni legalizaciju)

30.	Maja Velimirović, Inženjerska komora Crne Gore	<p>Primjedba 1: Član 10 – rastojanje od 2m je malo za objekat (zgradu) ovih gabarita.</p> <p>Primjedba 2: U članu 10 umjesto „izuzetno od stava 1 i 2“ treba da stoji „izuzetno od stava 2 i 3“.</p> <p>Primjedba 3: Član 11 i član 16 – navedena površina u susvojni je 25 ili 20m² – usaglasiti.</p> <p>Primjedba 4: Član 11 stav 1 tačka 1 – pojasniti da li se ovo odnosi samo na objekat površine do 200m² ili i na dio objekta (PD) površine do 200m² koji je dio većeg objekta.</p> <p>Primjedba 5: Član 12 stav 1 treba da stoji „NE MOŽE“ umjesto „MOŽE“. Legalni objekti koji se nalaze u zaštićenim zonama trebali bi biti srušeni, uz prethodni postupak pravedne nadoknade kroz postupak eksproprijacije. Eventualno bi se mogao napraviti izuzetak samo kad su u pitanju zaštićene zone iz tačke 1 i 2.</p> <p>Primjedba 6: Član 13 stav 1 – mora postojati rok za izvršenje ove obaveze, jer ako ne postoji zakonom propisan rok, vlasnik objekta ne može biti predmet kažnjavanja inspektora. Iz ovoga slijedi da se vlasnik bespravnog objekta može kazniti i ako je pokrenuo postupak iz člana 14, tačke 1 i 2.</p> <p>Primjedba 7: Član 16 definiše da vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja dostavlja izjavu da je odgovoran za štetu prčinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta. Nije u skladu sa pravilima struke i u suprotnosti je sa osnovnim načelima Zakona o izgradnji objekata član 3, tačke 1 i 4.</p> <p>Primjedba 8: Član 18 stav 1 – izbaciti dio na kraju „odnosno građenje objekata“. U stavu 3 prije riječi „pravila struke“, dodati „tehničkih propisa, standarda i“. Licence će biti razdvojene i ne može privredno društvo koje izvodi radove da vrši poslove projektovanja. Za projektovanje nijesu dovoljna samo pravila struke. Pogledati pojmovnik Zakona o izgradnji, član 6 tačka 14.</p> <p>Primjedba 9: Član 25 treba bolje definisati jer se stiče utisak da se radi o dvostrukom nametu. Stav 8 navedenog člana – obračun naknade izračunavati na osnovu lista nepokretnosti sa upisanim teretom, da nema građevinske dozvole ili prekoračenja. Dodati stav 12 da podzemne etaže ne plaćaju naknadu za urbanu sanaciju.</p> <p>Primjedba 10: Član 30 – rješenje o uklanjanju bespravnog objekta donosi građevinski inspektor, a u članu 31 to rješenje dalje distribuira inspektor zaštite prostora. Ovo je vjerovatno greška, treba usaglasiti.</p> <p>Primjedba 11: Član 36 – treba precizno naglasiti ko može vršiti funkciju inspektora zaštite prostora. Precizirati struku i stepen obrazovanja.</p> <p>Primjedba 12: Član 39 tačka 2 – koji je rok za pribavljanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta? Ovo je vrlo važno zbog budućeg postupka kažnjavanja.</p> <p>Primjedba 13: Član 40 tač. 2 i 3 su u koliziji. Ako se u tački 2 naređuje pribavljanje rješenja koje vlasnik objekta nema, a u tački 3 se naređuje uklanjanje objekta jer nema rješenja, onda mora postojati rok u kome je to rješenje trebalo prihvatiti.</p> <p>Primjedba 14: Član 41 je preveliki miks sastavljen od pravnih lica, organa lokalne i državne uprave, preduzetnika i tek na kraju fizičkih lica kojih je najviše - potrebno je pojednostaviti.</p>	<p>koja je suprotna propisima iz oblasti zaštite životne sredine.</p> <p>Primjedba 1 se ne prihvata. Navedena norma formulisana je od strane struke, a ukoliko se poveća minimalna udaljenost veliki broj objekata neće moći da se legalizuje ili će legalizacija zavisiti od komšija čija je saglasnost neophodna, otvara se prostor za ucjene, iznude i sl.</p> <p>Primjedba 2 se prihvata. U pitanju je tehnički previd</p> <p>Primjedba 3 se prihvata. U pitanju je tehnička greška.</p> <p>Primjedba 4 je traženje preciznije formulacije. Bespravni objekata osnovnog stanovanja je objekat površine do 200m², ne i dio objekta veće površine.</p> <p>Primjedba 5 se djelimično prihvata. Preformulisati normu jer očigledno nije jasno napisana.</p> <p>Primjedba 6 se prihvata. Definisati rok do koga je potrebno pribaviti rješenje o legalizaciji.</p> <p>Primjedba 7 se ne prihvata. Predmetno rješenje je i u važećem zakonu, i isto predstavlja način da se vlasnicima bespravnih objekata osnovnog stanovanja umanje troškovi legalizacije. Struka koja je radila na izradi teksta Nacrta zakona je stanovišta da taj rizik nije veliki jer govorimo o objektima koji moraju biti površine do 200m², što u najvećem broju slučajeva podrazumijeva da nisu višespratni objekti.</p> <p>Primjedba 8 se prihvata. Dopuniti normu sa predloženim.</p> <p>Primjedba 9 se ne prihvata. Nije dvostruki namet i obračunava se na osnovu kvadrature bespravnog objekta kao i naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.</p> <p>Primjedba 10 se prihvata. Tehnička greška</p> <p>Primjedba 11 je prihvatljiva. Stava smo da ovaj posao ne moraju da obavljaju samo lica arhitektonske ili građevinske struke, jer treba da kontrolišu da li se gradi, za ostale kontrole nadležan je građevinski inspektor.</p> <p>Primjedba 12 se prihvata. Kako je prihvaćena primjedba na član 13, povlači i izmjenu ovog člana.</p> <p>Primjedba 13 je konstatacija sa kojom se ne slažemo.</p> <p>Primjedba 14 se ne prihvata. Član 41 je napisan u skladu sa pravno tehničkim pravilima.</p>
-----	--	---	--

		<p>Primjedba 15: Član 45 – donošenje propisa iz člana 12 stav 3. stav 3 u ovom članu ne postoji.</p> <p>Primjedba 16: Primjedba na pomoćne objekte – nije pojašnjeno da li se plaća naknada za pomoćne objekte i da li se mogu legalizovati (npr. garaže) i da li ima umanjenja.</p>	<p>Primjedba 15 se prihvata.</p> <p>Primjedba 16 je pitanje. Zakon se odnosi i na pomoćne objekte, član 2 Nacrta zakona, i isti se mogu legalizovati.</p>
31.	Lara Dedić, adv.	<p>Primjedba 1: Član 7, u vezi člana 3 i člana 10 Predlaže ukidanje orto foto snimka kao uslova za legalizaciju ili da se izvrši ažuriranje orto foto snimka do momenta donošenja Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i na taj način omogući jednaka prava svim građanima u pogledu legalizacije njihovih objekata. Smatra da je zakonodavac propustio da predvidi mogućnost legalizacije u slučaju kada su pojedini vlasnici dobili saglasnost od glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje za nadogradnju objekta, ali takvi objekti ne mogu da se legalizuju jer se ne nalaze na orto foto snimku. Stoga činjenica da li je na orto foto snimku nije od presudnog značaja, već je bitno da je na snimku objekat do nivoa prije nego je pokrenut zahtjev za idejno rješenje tj. nadogradnju i da plan dozvoljava nadogradnju.</p> <p>Primjedba 2: Član 16 stav 1 tačka 5 – smatra da je norma u potpunosti neustavna jer niko ne može biti ograničen prava na pravni lijek i pravično suđenje.</p> <p>Primjedba 3: Član 31 – pozitivnim propisima su propisani slučajevi kada je moguće određene korisnike isključiti sa strujne ili vodovodne mreže, te je ovaj član u suprotnosti sa već predviđenim slučajevima isključenja sa struje ili vode (npr. neplaćanje računa). Dalje, vlasnici bespravnih objekata su sa snadbijevачima električne energije, vode i sl. zaključili Ugovore o pružanju usluga od strane tih snadbijevачa i upravo su snadbijevачi ti koji su im omogućili zaključenje tih ugovora i priključenje na mrežu, te ukoliko bi ova odredba ostala na snazi snadbijevачi bi nesumnjivo kršili ugovorne obaveze i vlasnici bespravnih objekata bi trpjeli štetu uslijed nepoštovanja ugovora.</p> <p>Primjedba 4: Član 33 – ova odredba je u suprotnosti sa članom 58 i 59 Ustava Crne Gore. Nikome se ne može ograničiti pravo svojine i na taj način onemogućiti da vlasnik slobodno raspolaže svojom nepokretnošću iz razloga što je taj objekat nelegalizovan. Ukoliko postoji bilo koji osnov za onemogućavanje ili ograničavanja prava svojine vlasniku, Ustavom i drugim pozitivnim propisima propisano je da bi država u toj situaciji bila dužna da plati pravičnu naknadu zbog ograničenja ili onemogućavanja mirnog uživanja prava svojine.</p>	<p>Primjedba 1 će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.</p> <p>Primjedba 2 se prihvata. Preformulisati</p> <p>Primjedba 3 se prihvata.</p> <p>Primjedba 4 se djelimično prihvata.</p>
32.	Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade Nivel	Iste primjedbe kao u tački 31.	Odgovori kao u tački 31.
33.	KRUŠO DOO Herceg Novi	<p>Primjedba 1: Da se već izgrađeni objekti koji imaju „prekoračenje dozvole“ i „prekoračenje namjene“ legalizuju. Odnosi se na objekte preko 500m2 (turističke objekte), hotele visoke kategorije sa 4 i 5 zvjezdica, za koje će novim planskim dokumentom biti (ukoliko se sugestije usvoje) predviđena turistička namjena.</p> <p>Primjedba 2: Ne zahtijevati upis u Katastar nepokretnosti kao uslov za korišćenje objekta, već samo dobijanje upotrebne dozvole.</p> <p>Primjedba 3: U potpunosti predvidjeti detaljno koji su uslov i način nastavka prekinutih postupaka legalizacije, tj. da li se procedura samo nastavlja ili zahtjeve treba obnoviti, tj. ponovo pokrenuti. Dati olakšanu proceduru za objekte za koje je već pokrenut postupak.</p>	<p>Primjedba se ne prihvata.- Nacrtom zakona propisana je mogućnost legalizacije objekata preko 500m2, a i isti se legalizuju u skladu sa planskim parametrima.</p> <p>Primjedba 2 se ne prihvata. Objekat mora biti evidentiran i za njega je potrebno plaćati porez.</p> <p>Primjedba se prihvata. Precizirati u prelaznim i završnim odredbama način nastavljanja započetih postupaka.</p>
34.	KIPS GRADNJA DOO Podgorica	<p>Član 3 i član 7 – predlaže da se iz teksta Zakona briše ograničenje na oktobar 2018. godine i omogući legalizacija nelegalnih objekata podnošenjem zahtjeva u skladu sa predloženim članom 14 predmetnog zakona u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu zakona, a sve pod uslovom da se izgrađeni nelegalni objekti mogu uklopiti u postojeći plan i/ili da dobiju saglasnost glavnog gradskog/državnog arhitekta u pogledu dozvoljenih gabarita i uklopljenosti objekta u postojeći ambijent.</p>	<p>Primjedba će se razmotriti.</p> <p>Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.</p>

35.	Dragan Marković	<p>Primjedba 1: U članu 7 dodaje se novi stav koji glasi: „Izuzetno bespravni objekat koji nije evidentiran na orto foto snimku može se legalizovati ukoliko ispunjava sve ostale uslove za legalizaciju i ako je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta.“</p> <p>Primjedba 2: U članu 15 dodaje se novi stav koji glasi: „Izuzetno stavu 1 ovog člana zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta koji se ne nalazi na orto foto snimku nadležni organ neće odbiti, već će ga uzeti u razmatranje ako ispunjava uslove iz člana 7 stava 2 ovog zakona.“</p>	<p>Primjedba 1 će se razmotriti. U periodu kada je snimljen orto foto snimak (2017-2018) stupio je na snagu Zakon o planiranju prostora o izgradnji objekata. Zakonom je tada bio propisan prekluzivni rok od 9 mjeseci (od dana stupanja na snagu Zakona do sredine jula 2018. godine) za podnošenje zahtjeva za legalizaciju objekata. U tom periodu sprovedena je velika medijska kampanja koju su podržale sve medijske kuće i to bona fidae (besplatno), sa ciljem da se svi građani upoznaju sa politikom koju sprovodi država. U isto vrijeme snimana je teritorija Crne Gore. Ovakav pristup imao je za cilj konačno zaustavljanje bespravne gradnje, jer je uslov za legalizaciju da se objekat nalazi na orto foto snimku. Taj pristup i poruka je i sad od velike važnosti, jer orto foto kao presjek stanja u prostoru na osnovu kojeg se kreće u projekat legalizacije sa državnog i lokalnog nivoa je nepromijenjen. Suprotno bil bilo signal da će se bespravna gradnje i dalje tolerisati i ostavljati mogućnost legalizacije. Razmatra se mogućnost legalizacije bespravnih objekata koji su izgrađeni nakon snimanja a koji se uklapaju u vežeće planove, s tim da isti moraju platiti naknadu za urbanu sanaciju na nivou koji bi platili da su objekte gradili legalno. Naime, želi se osujetiti namjera izigravanja sistema jer su naknade za legalizaciju po svim opštinama umanjene do 30%. Cilj tih umanjnja je bio da sam proces učini efikasnijim i da se brže sakupe sredstva za infrastrukturno uređenje prostora devastiranih bespravnom gradnjom.</p> <p>Primjedba 2 se ne prihvata. Nerazumljiv i kontradiktoran predlog.</p>
36.	Uprava za zaštitu kulturnih dobara	<p>Primjedba 1: U članu 13 st. 1, 2 i 3 definisati koji organ uprave. Uprava za zaštitu kulturnih dobara nije nadležna za donošenje rješenja o legalizaciji.</p> <p>Primjedba 2: U stavu 6 poslije riječi „glavnog gradskog arhitekta“ dodati riječi „i organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara, ako se objekat nalazi u granicama kulturnih dobara, zaštićene okoline i UNESCO području.“</p> <p>Primjedba 3: U članu 23 dodati novi stav 5 koji glasi: „Usklađivanje spoljašnjeg izgleda bespravnog objekta u zonama zaštićene okoline kulturnog dobra sprovodi se na osnovu izdatih uslova koji su izdati od strane nadležnog organa za zaštitu kulturnih dobara“.</p> <p>Primjedba 4: U članu 26 dodati novi stav 4 koji glasi: „U zonama zaštićene okoline kulturnog dobra mišljenje na Program daje nadležni organ za zaštitu kulturnih dobara.“</p>	<p>Primjedba 1 je instruktivna. Organ uprave će se osnovati u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu Zakona. Planira se osnivanje organa uprave-Agencije za legalizaciju u čijoj će nadležnosti biti sprovođenje postupka legalizacije za objekte površine veće od 500m².</p> <p>Primjedbe 2 i 3 se ne prihvataju. Predloženo nije prihvatljivo jer ne doprinosi efikasnosti postupka. Uprava za zaštitu kulturnih dobara je svakako dužna da daje saglasnost na planska dokumenta, i na taj način učestvuje pri formulisanju smjernica za usklađivanje spoljnog izgleda objekata koji se nalaze u granicama kulturnih dobara, zaštićene okoline i UNESCO području.</p> <p>Primjedba 4 će se razmotriti.</p>
37.		<p>Primjedba 1: Član 7 i član 8 – opis u Katastar treba precizirati da se opis odnosi na nelegalne objekte i sa obaveznim upisom tereta da je objekat nelegalan.</p> <p>Primjedba 2: Član 9 alineja 2 i 3 izmijeniti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objekti koji su izgrađeni na način i od materijala kojim se ne obezbjeđuje <i>funkcionalnost</i>, stabilnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja; - Objekti izgrađeni preko građevinske i regulacione linije na koridorima saobraćajnica ili infrastrukture (Treba dopuniti, da bi prešlo preko regulacione linije, objekat mor apreći i građevinsku liniju pa to treba ubaciti. Često se dešava da 	<p>Primjedba 1 se ne prihvata. Navedeno je već propisano Zakonom o državnom premjeru i katastru.</p> <p>Primjedba 2 je prihvatljiva. Precizirati član 9.</p>

<p>Miodrag N. Maraš</p>	<p>je objekat izgrađen preko građevinske linije, preko regulacione linije i još značajnim dijelom na tuđem zemljištu ili na prostoru planiranom za saobraćajnicu.</p> <p>Primjedba 3: Član 10 stav 1,2,3,4 i 5 – tekst u stavu 1,2 i 3 nijesu usaglašeni, već su kontradiktorni i isključuju jedan drugog.</p> <p>U članu 10 stav 1, poslije riječi „osnovnim urbanističkim parametrima“ dodaju se riječi: „smjernicama i UT uslovima za izgradnju iz važećeg planskog dokumenta“.</p> <p>Stav 2 i 3 ovog člana su suvišni jer su obrađeni kroz stav 1 i 4.</p> <p>Stav 5 izmijeniti: „Osnovni urbanistički parametri iz stava 1 ovog člana su granice urbanističke parcele, građevinske linije, namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, tip krova, maksimalna spratnost, odnosno visina objekta i položaj objekta na urbanističkoj parceli i odnos prema građevinskoj i regulacionoj liniji.“</p> <p>Primjedba 4: U članu 12 stav 1 poslije riječi „važećeg planskog dokumenta“ dodati riječi: „I ako taj plan dozvoljava izgradnju takvih objekata u tim zonama.“ (U zaštitnim zonama su, uglavnom, zabranjene izgradnje svih objekata ili objekata određene namjene).</p> <p>Primjedba 5: Član 15 – smatram da geodetska organizacija ne može da provjerava veličinu/površinu, spratnost, stepen završenosti, urbanističke parametre i namjenu bespravnog objekta.</p>	<p>Primjedba 3 se prihvata. Preformulisati i dopuniti jer nije jasno napisano, a cijenimo da nije kontradiktorno.</p> <p>Primjedba 4 se ne prihvata. Bespotrebno i nelogično, jer se legalizuje u skladu sa planom, znači samo ako to plan predviđa.</p> <p>Primjedba 5 se ne prihvata. U nacrtu Zakona propisana je obaveza provjere za nadležni organ koji sprovodi postupak legalizacije, ne za geodetsku organizaciju.</p>
<p>38.</p> <p>Marija Mrvaljević, glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje</p>	<p>Primjedba 1: Član 10 stav 3 - ukoliko je planom određeno da je bočna građ. linija na 1,5m ili je za bespravne objekte utvrđeno da mogu biti na granici parcele? Koji parametar važi) Stav 4 - dovođenje susjeda u neprimjeren položaj da se izjašnjavaju o već postojećim objektima. Ta rečenica i u planskim dokumentima nije prihvatljiva sa stanovišta struke jer se urbanistički parametri i kreiranje slike naselja ostavlja na dogovor laika susjeda koji u većini slučajeva nijesu svjesni što potpisuju. Postoje samo izuzetne i rijetke situacije kada je to možda prihvatljivo.</p> <p>Primjedba 2: Zaštićene zone u kojima je dozvoljena legalizacija u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta se međusobno isključuju u pojedinim tačkama i ulaze u nadležnost drugih propisa. Npr. tačka 6 zahvat granica nepokretnog kulturnog dobra i njegova zaštićena okolina; (propisati pribavljanje saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara ukoliko se misli i na objekte unutar zaštićene kulturno istorijske cjeline. Granica nepokretnog kulturnog dobra može biti i granica oko objekta koji je pojedinačno kulturno dobro – uskladiti termine oba Zakona. Budući da daju saglasnost za legalne objekte trebalo bi da isto tako budu uključeni u legalizaciju.) Tačka 9 zaštitni pojas elektroenergetskog objekta Tačka 10 klizište i plavno područje (najčešće ne postoje označena područja sem opšte poznatih podataka koji nijesu zvanični) Tačka 13 prostor određen planskim dokumentom za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa. Donosi ih organ uprave.</p> <p>Primjedba 3: Član 13 stav 6 – budući da se poslovi prenose na Glavnog gradskog arhitektu i da može se reći svaki planski dokument ima smjernice za oblikovanje i materijalizaciju objekata manje ili više detaljno obrađene potrebno je naglasiti da iste važe i za bespravne objekte a ukoliko ne važe potrebno je definisati jasan kriterijum za tretman ovih objekata. Glavni državni odnosno gradski arhitekta ukoliko bude odlučivao od slučaja do slučaja ulazi u samovolju u postupanju i nepravedan tretman u odnosu na investitore koji poštuju Zakon i grade po propisima. Planovi ne sadrže posebne smjernice za oblikovanje i materijalizaciju bespravnih objekata već samo korigovane osnovne urbanističke parametre u smislu položaja objekta u odnosu na građevinsku liniju, zauzetosti, spratnosti i slično. Oblikovanje i materijalizacija ovih objekata je uglavnom završen proces a i novi objekti koji su izgrađeni sa svim saglasnostima uglavnom ne poštuju ove parametre i nije predviđen mehanizam za njihovu kontrolu. Sa stanovišta Zakona o legalizaciji svi objekti koji nijesu ispoštovali oblikovanje i materijalizaciju iz Idejnog rješenja mogu se smatrati bespravnim.</p>	<p>Primjedba 1 je pitanje. Zakon ima veću pravnu snagu od planskog dokumenta. Izjava susjeda je neophodna kada je udaljenost manja od minimalno propisane. Ako je nema, nema uslova za legalizaciju.</p> <p>Primjedba 2 se ne prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 36</p> <p>Primjedba 3 je mišljenje bez konkretnog predloga. Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta se primjenjuju i u postupku legalizacije.</p>

	<p>Primjedba 4: Član 16 stav 1 tačka 1 – da li se bespravni objekti tretiraju u skladu sa urbanističkim ili katastarskim parcelama? Gdje je obaveza elaborata parcelacije po Planu? Skidanjem tereta bespravne gradnje i ostavljanjem mogućnosti da se ti objekti nađu na tržištu sa urednim Listom nepokretnosti i bez propisanog ozbiljnog elaborata o ispunjenosti Eurokoda i ostalih statičkih i seizmičkih propisa, u slučaju seizmičkog ili drugih hazarda savjesni kupci postaju ugroženi. Predlog je da zabilježba bespravne gradnje i elaborata na neki način ostane u sastavu Listu nepokretnosti kao vid odgovornosti i upozorenja.</p> <p>Za objekat osnovnog stanovanja, pomoćni objekat i stambeni objekat do 200m² u kojima se ne obavlja djelatnost, može se umjesto dokaza iz stava 1 tačka 6 ovog člana, dostaviti ovjerena izjava vlasnika objekta, da je odgovoran za štetu prčinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta. Izjava bi trebala biti u sastavu Lista nepokretnosti.</p> <p>Primjedba 5: Član 17 stav 1 - parametri plana se računaju u odnosu na UP a svuda se pominje samo zemljište, obrazložiti na što se tačno misli pod zemljištem? Terminologija je nedosljedna.</p> <p>Primjedba 6: Član 19 stav 1 - kako se sprovodi rekonstrukcija u smislu procedura kad postoji zabilježba bespravnog objekta i što kad radovi rekonstrukcije mijenjaju ili prelaze parametre za objekte koji su ispunili osnovne urbanističke parametre? Ovo postupanje nije u skladu sa Zakonom o izgradnji na neki način.</p> <p>Stav 4 - Potrebno je naglasiti da se radi konstruktivna sanacija u okviru gabarita bez promjene spoljnog izgleda objekta u suprotnom će se dešavati zloupotrebe mogućnosti rekonstrukcije u toku legalizacije objekta.</p> <p>Definisati jasno proceduru izdavanja UT uslova za ovu vrstu rekonstrukcije budući da se ne mogu izdavati na osnovu plana. Ukoliko se propiše da se ne mijenja spoljni izgled i da je rekonstrukcija u okviru gabarita nije potrebna saglasnost Glavnog gradskog arhitekta koja nema smisla za bespravni objekat u procesu legalizacije. Potrebno je jasno i precizno definisati ovu proceduru i predvidjeti sve korake i nivo do kojeg se dozvoljava, jer možda nije uvijek opravdana.</p> <p>Primjedba 7: Član 23 – ustanoviti tačan kriterijum budući da se stavljaju u neravnotežan položaj legalni objekti koje projektuju arhitekta naspram bespravnih koje su mahom izveli majstori i vlasnici bez stručnih lica! Ukoliko kriterijum gradskih arhitekata bude jednak za sve objekte u skladu sa Planom stepen konačne legalizacije će biti veoma mali. Predlog je da se ova obaveza ukloni i da se rade sanacioni planovi za područja ugrožena bespravnom gradnjom i da objekti ne mogu imati status bez ijedne zabilježbe u Katastru kao i zakoniti i arhitektonski kvalitetni objekti.</p> <p>Primjedba 8: Član 26 - Program urbane sanacije je potrebno jasno i precizno definisati. Da li je smjernica za izmjene i dopune postojećih Planova? Tek nakon donošenja sanacionog plana (a na osnovu programa) moguće je skinuti teret u smislu oblikovanja i materijalizacije nakon ispunjenja zadatih uslova. Obaveza izrade ovakvog programa nema smisla ukoliko se objekti legalizuju prije usvajanja planiranih mjera, ne postoji način da se prostor sanira nakon legalizacije jer će se raditi o stečenim pravima vlasnika objekata.</p> <p>Primjedba 9: Član 48 – jasno propisati ko može da radi program urbane sanacije u smislu struke kao i sadržaj dokumenta, što je cilj njegovog donošenja budući da se zove Program, kako se sprovodi i slično. Da li je samo smjernica za izmjene planskih dokumenata, kako tretira prostor, kako se postavljaju i definišu granice prostora (na osnovu planskih dokumenata ili slobodnom procjenom).</p> <p>Primjedba 10: Definisati kako tačno izgleda ortofoto snimak koji će se moći koristiti kao dokaz za utvrđivanje postojanja objekata budući da prethodni koji je bio dostupan nije imao preklapljen katastar i nije bilo jednostavno ni brzo pronaći pojedine objekte i parcele niti sa sigurnošću tvrditi da se radi o traženoj lokaciji.</p>	<p>Primjedba 4 se djelimično prihvata. Navedeno je predviđeno važećim Zakonom. Potrebno je definisati da se u Listu nepokretnosti stoji zabilježba rješenja o legalizaciji.</p> <p>Primjedba 5 se ne prihvata. Članom 21 stav 3 Nacrta propisano je da se površina zemljišta utvrđuje u skladu sa planom parcelacije važećeg planskog dokumenta</p> <p>Primjedba 6 se prihvata. Rekonstrukcija treba da bude u gabaritima postojećeg objekta, i treba da služi samo obezbjeđivanju objekta sa aspekta statičke i seizmičke stabilnosti.</p> <p>Precizirati odredbe.</p> <p>Primjedba 7 se prihvata. Nema tri godine, nema roka veće se upisuju zabilježba, preformulisati</p> <p>Primjedba 8 se prihvata.</p> <p>Primjedba 9 se prihvata.</p> <p>Primjedba 10 se ne prihvata. Radimo na otklanjanju tehničkih problema za publikaciju orto foto snimka i njegovog povezivanja sa servisima Katastra, ali to nije predmet zakonske materije</p> <p>Primjedba 1 se prihvata.</p>
39.	<p>Primjedba 1: Član 6 Nacrta zakona o planiranju prostora i član 11 Nacrta zakona o legalizaciji – istovjetni pojam (objekat osnovnog stanovanja) definiše se na različit način u ova dva zakona. Treba</p>	<p>Primjedba 1 se prihvata.</p>

	Igor Damjanović	<p>prepisati član 11 Zakona o legalizaciji objekata koji je daleko precizniji i daje više prava subjektima na koje se zakon odnosi.</p> <p>Primjedba 2: Član 96 i 97 Nacrta zakona o planiranju prostora i član 25 Nacrta zakona o legalizaciji – između navedenih normi postoji pravna asimetrija za istovjetne pojmove i otvara se prostor za zakonsku diskriminaciju. Nelegalnim graditeljima takođe treba umanjiti iznos za objekat osnovnog stanovanja na 50% kao i legalnim graditeljima. Sa druge strane treba legalnim graditeljima omogućiti umanjjenje za 80% za socijalno ugrožene kategorije – kao što je omogućeno nelegalnim graditeljima.</p> <p>Primjedba 3: Rok otplate takođe stavlja u nejednak položaj građane jer nelegalnim graditeljima daje mogućnost otplate na 30 godina (360 mjesečnih rata). Sa druge strane – legalnim graditeljima Zakon o planiranju daje najviše 10 godina rok otplate. Treba izjednačiti rok otplate na 30 godina za objekte osnovnog stanovanja, a za ostale objekte do 15 godina.</p>	<p>Promjedba 2 se prihvata.</p> <p>Primjedba 3 se prihvata.</p>
40.	Vesna Čučković, adv.	<p>Primjedba 1: Član 2 stav 3 – u praksi, a usled neusaglašenosti katastra nepokretnosti sa stvarnim stanjem na terenu i podacima o objektima (objekti često greškom nisu upisani, ili su upisani kao ruševni, ili nisu pravilno, odnosno u cjelosti etažirani, pa nadležni organ Uprave za katastar i državnu imovinu pogrešno bilježi da se radi o nelegalno izgrađenim ili rekonstruisanim objektima) potrebno je definisati vrijeme u kom nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole, te po potrebi način da se to vrijeme utvrdi, odnosno postupak i organ pred kojim će se isto utvrditi.</p> <p>Primjedba 2: Član 4 – potrebno je definisati šta konkretno znači "javni interes" i na koji način ovo određenje utiče na postupak legalizacije i odnos prema odredbama drugih relevantnih zakona, prije svega Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.</p> <p>Primjedba 3: Član 7 – insistiranje da se bespravni objekat legalizuje samo u slučaju njegove evidencije na orto foto snimku (i katastru nepokretnosti) nije dobro rješenje, jer ne daje mogućnost za legalizaciju onih objekata koji su, iako nelegalno izgrađeni ili nadograđeni, nakon izrade orto foto snimka, ipak izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima. Naime, nerijetko postoje situacije kada legalizacija u cjelosti ili u dijelu objekta nije moguća samo iz razloga što se predmetni bespravni objekat ili njegov dio, ne nalazi na orto foto snimku, iako za iste nema smetnje u važećem planskom dokumentu. Ovakvo rješenje je nelogično, nepravedno i onemogućava legalizaciju objekta ili njegovog dijela čija je gradnja inače predviđena i moguća važećim planskim dokumentom, iz kog razloga bi izuzetno od člana 7 stav 1, stavom 2 trebalo omogućiti legalizaciju onih objekata koji se mogu legalizovati u skladu sa važećim planskim dokumentom, čak i kada se ne nalaze na orto foto snimku.</p> <p>Primjedba 4: Član 8 – ograničavanje upisa bespravni objekata u katastru nepokretnosti, možda ne bi bilo loše rješenje za podsticanje prijavljivanja i pokretanja postupka legalizacije, ali je dati rok isuviše kratak, kada se ima u vidu broj objekata koji nisu evidentirani, ali za čiji upis se shodno i ovom Nacrtu zakona o legalizaciji i Zakonu o državnom premjeru i katastru nepokretnosti mora izraditi i ovjeriti elaborat snimanja i etažne razrade, te ovjeriti izjava kod nadležnog notara. Kada se u obzir uzme i činjenica da ovaj Nacrt zakona predviđa uklanjanje objekata u slučaju da se isti ne mogu legalizovati, a ne mogu ako nisu na orto foto snimku iz 2018. godine, sasvim je sigurno da se kod vlasnika bespravih objekata neće postići željeni efekat. Pored navedenog stav 2 nije usaglašen sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, a koji Zakon je osnovni za primjenu u postupcima pred Upravom za katastar i državnu imovinu.</p>	<p>Primjedba 1 se prihvata. Definisati da se bespravno sagrađenim objekti koji nemaju zabilježbu u G listi lista nepokretnosti. Objekti sa zabilježbom smatraju se bespravnim, takođe i objekti koji nemaju dokaz o zakonitosti izgradnje, bez obzira na vrijeme izgradnje.</p> <p>Primjedba 2 se ne prihvata. Javni interes se utvrđuje zakonom i u konkretnom slučaju se utvrđuje u postupku donošenja ovog zakona. Imajući u vidu broj bespravni objekata, javni je interes da se postupak sprovede, odnosno da se ovi objekti uvedu u sistem, plate naknade a sredstvima sakupljenim u procesu obezbijedi nedostuća infrastruktura na prostorima zahvaćenim bespravnom gradnjom.</p> <p>Primjedba 3 je prihvatljiva. Razmatra se mogućnost legalizacije bespravni objekata koji su izgrađeni nakon snimanja a koji se uklapaju u vežeće planove, s tim da isti moraju platiti naknadu za urbanu sanaciju na nivou koji bi platili da su objekte gradili legalno. Naime, želi se osujetiti namjera izigravanja sistema jer su naknade za legalizaciju po svim opštinama umanjene do 30%. Cilj tih umanjnja je bio da sam proces učini efikasnijim i da se brže sakupe sredstva za infrastrukturu uređenje prostora devastiranih bespravnom gradnjom.</p> <p>Primjedba 4 se ne prihvata. Smatramo da je rok optimalno postavljen. Objekti izgrađeni i privedeni namjeni a neupisani u katastar nepokretnosti problematični su sa aspekta naplate poreza i u tom smislu ravnopravnosti i jednakog postupanja prema građanima Crne Gore. Sa jedne strane imamo građane koji plaćaju porez na nepokretnosti i na taj način daju doprinos za izgradnju infrastrukture, i dr koju svi koristimo, a sa druge strane imamo građane koji koriste svoje objekte, (u ne malom broju slučajeva i ostvaruju prihode od tih nepokretnosti), znači nesmetano koriste infrastrukturu (puteve, vodovod, kanalizaciju, elektro mrežu, i dr) a ne plaćaju porez na nepokretnost niti bilo kakve naknade koje su dužni platiti. Rušenje objekata izgrađenih suprotno zakonu ne narušava se apsolutno pravo svojine. Svojina nije samo pravo već iz tog „apsolutnog prava“ proizilaze obaveze koje titulari ovakvih objekata</p>

	<p>Primjedba 5: Član 9 – ne postoje razlozi za potpuno onemogućavanje legalizacije navodno privremenih objekata, kada je na mjestu njihove lokacije došlo do izgradnje bespravnih objekata za trajnu upotrebu. Takođe, ne može se isključiti ni mogućnost legalizacije ni onih objekata koji su izgrađeni preko regulacione linije, ako isti ne ometaju korišćenje javne površine, te još prije, ako isti – a što je čest slučaj – na terenu, neovisno od podataka u katastru nepokretnosti, zapravo nijesu izgrađeni preko regulacione linije (neusaglašenost stanja ne terenu i stanja u katastru nepokretnosti).</p> <p>Primjedba 6: Član 10 – u pogledu stava 1, primjedbe su kao i za član 7, nelogičnost uslovljavanja postojanjem objekata na orto foto snimku, kada postoji usaglašenost sa planskim dokumentom. U slučaju primjene stava 2 i 3, potrebno je iz razloga pravičnosti i vlasniku susjedne parcele, ako isti zatraži, omogućiti izgradnju objekta na istoj udaljenosti od granice susjedne parcele (parcele sa bespravnim objektom), neovisno od građevinske linije određene planskim dokumentom.</p> <p>Primjedba 7: Član 11 – data definicija objekta osnovnog stanovanja, kao objekta neto građevinske površine do 200m², te ograničenja za vlasnika i člana domaćinstva – da nemaju u svojinu ili susvojinu više od 25m² stambenog prostora, ne odgovara osnovnim potrebama i standardima modernog života. Posebno je problematično uslovljavanje vlasnika ili člana domaćinstva da nema u susvojinu drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore, jer suvlasnički udio na stambenom objektu, neovisno o visini istog, često otežava i korišćenje i raspolaganje suvlasnika, te ne predstavlja onu vrijednost zbog koje bi vlasnik, te član njegovog domaćinstva, trebao biti uskraćen u povoljnostima kod legalizacije objekta osnovnog stanovanja. Osim navedenog, nejasno je zašto je za legalizaciju objekta osnovnog stanovanja potrebno da u njemu stanuju vlasnik i članovi njegovog domaćinstva i da imaju prebivalište u mjestu u kom se objekat nalazi, kada je nerijetko slučaj, da bespravni objekti, pa i objekti osnovnog stanovanja (a i sam Nacrt zakona o legalizaciji to predviđa, član 2 stav 2), iako upisani u katastar nepokretnosti, nijesu još uvijek uslovni za život.</p> <p>Primjedba 8: Član 12 – primjena ovog člana bi u slučaju Opštine Kotor isključila rad organa lokalne uprave u postupku legalizacije, što nikako nije dobro rješenje i usporilo bi i zakomplikovalo rad na postojećim i budućim predmetima.</p> <p>Primjedba 9: Član 13 stav 4 i stav 6: Stav 4 – konstatacija o postojanju ovjerene izjave vlasnika legalizovanog objekta da se odriče prava na pokretanje sudskog spora po bilo kom osnovu u vezi sa korišćenjem objekta je nedovoljno definisana, a postavlja se i pitanje pravne snage tako formulisane izjave. Stavom 6 predviđa se da, u slučaju da ne postoje smjernice u planskom dokumentu za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta, iste na zahtjev organa lokalne uprave dostavlja glavni državni arhitekta, međutim ne navodi se na osnovu čega ih isti daje, što nikako nije dobro rješenje.</p> <p>Primjedba 10: Član 14 – u stavu 3 potrebno je definisati pravilno i jasno "udaljenost od susjeda" u smislu udaljenosti bespravnog objekta od granice susjedne parcele.</p> <p>Primjedba 11: Član 15 – navedeno rješenje je u potpunosti neprihvatljivo i ne predviđa naknadno omogućavanje legalizacije objekata, kako onih koji se ne nalaze na orto foto snimku iz 2018.godine, tako i onih koji nijesu uklopljeni u važeći planski dokument, a isti bi se izradom nove planske dokumentacije mogli legalizovati (bez uslova da budu na trenutno raspoloživom orto foto snimku). Stavom 2 predviđa se pregled bespravnog objekta od strane nadležnog organa, te je nejasno da li je to obaveza i kada se isti ne nalazi na orto foto snimku, nadalje nije definisano koji organ taj pregled vrši, na koji način "vodi" službenu zabilješku, u koje svrhe, te koje struke su lica koja utvrđuju navedeno stavom 4 istog člana. "Nadležni organ" rješenje o odbijanju ne može dostaviti inspekcijском organu u roku od osam dana o dana donošenja, već tek po njegovoj pravosnažnosti, iako se i tada, a zbog odredbi</p>	<p>ne ispunjavaju, te je samim tim obim prava ograničen.</p> <p>Primjedba 5 se ne prihvata. Privremeni objekti, odnosno lokacije izuzeti su od legalizacije jer su isti prethodno zloupotrijebili pravni odnos sa davaocima lokacije, dodatno lokacije na kojima se nalaze privremeni objekti svakako nijesu lokacije na kojima se može graditi, pa ni legalizovati. Objekti izgrađeni preko regulacione linije uvijek ometaju korišćenje javne površine jer ulaze u istu. Oni koji faktički nijesu na regulacionoj liniji moraju to i dokazati u odgovarajućem postupku.</p> <p>Primjedba 6 će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.</p> <p>Primjedba7 se ne prihvata. Pojam objekta osnovnog stanovanja je isti kao u važećem zakonu. Definisan je da bi se postupak olakšao onima koji su gradili dom, znači ovaj institut ima i komponentu socijalnog. Za vlasnike objekata osnovnog stanovanja propisane su i olakšice, plaćanje na rate na duži period, umanjenje iznosa naknade za urbanu sanaciju...Olakšice se ne mogu propisivati za one koji su gradili suprotno zakonu da bi sticali profit (davanje u zakup, poslovanje...) Bespravni objekat osnovnog stanovanja je izuzetak,</p> <p>Primjedba 8 je konstatacija.</p> <p>Primjedba 9 se prihvata.</p> <p>Primjedba 10 se prihvata. Dopuniti član 14</p> <p>Primjedba 11 se ne prihvata. Obrazloženje kao za primjedbu pod rednim brojem 2. Primjedbe koje se odnose na preciziranje postupka pregleda objekta su prihvatljive. Nadalje, građenje bez građevinske dozvole je krivično djelo, a praksa je da se oduzimaju predmeti koji su stečeni izvršenjem krivičnog djela, odnosno u ovom slučaju rušenje bespravnih objekata ni po ovom osnovu nije suprotno zakonu</p>
--	--	--

	<p>Zakona o svojinsko-pravnim odnosima dovodi u pitanje uklanjanje bespravnog objekta.</p> <p>Primjedba 12: Član 16 – kao u ranijim prigovorima, uz napomenu da bi u slučaju potrebe trebala saglasnost vlasnika susjedne parcele u skladu sa članom 10 stav 4 Nacrta Zakona o legalizaciji.</p> <p>Primjedba 13: Član 17 – predviđeno rješenje stavom 1 navedenog člana, da dokaz o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa može biti izvod iz lista nepokretnosti i ovjerena saglasnost vlasnika zemljišta na kom je bespravni objekat sagrađen, nije u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima, te ne predstavlja dobro i pravilno rješenje. U stavu 3 treba da stoji "iz stava 2".</p> <p>Primjedba 14: Član 19 – ostavljeni rok za rekonstrukciju objekta je isuviše kratak, te bi se makar trebala ostaviti mogućnost njegovog produženja.</p> <p>Primjedba 15: Član 20 – u praksi se često dešava da je zemljište pod objektom upisano ili na investitora ili na ranijeg vlasnika zemljišta kao suinvestitora/ortaka, često je to pravno lice koje je likvidirano ili je u stečaju (ili nepravilno završenom stečaju), sa nerijetko upisanim zabilježbama potraživanja poreskih organa, iako se radi o zemljištu pod objektom ili za redovnu upotrebu objekta, što sve u praksi otežava iznalaženje rješenja za ispunjenje predviđenog uslova sadržanog u člana 16 stav 1 tačka 1 Nacrta. Navedeno ograničava vlasnike posebnih dijelova kod kojih postoji stvarna volja da izvrše legalizaciju, pa bi u tom pravcu trebalo naći način za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.</p> <p>Primjedba 16: Član 21 – potrebno je omogućiti otkup zemljišta koje je zauzeto bespravnim objektom, ako izdvajanje te površine omogućava važeća planska dokumentacija, neovisno od toga što trenutno, do izrade novog planskog dokumenta, ne postoji puna usaglašenost sa osnovnim urbanističkim parametrima.</p> <p>Primjedba 17: Član 24 – kod obaveze vlasnicima bespravnih objekata da upis istih u katastru nepokretnosti izvrše u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona, postavlja se pitanje razloga postojanja ovog člana, odnosno predloženog zakonskog rješenja. Pogotovo je upitan postupak u kom "nadležni organ za imovinu" države, odnosno lokalne uprave, utvrđuje "odlučkom" svojinu na bespravnom objektu.</p> <p>Primjedba 18: Član 25 – stav 5 navedenog člana nema osnova u ovom Zakonu, ni uopšte u pozitivnim propisima, te se iznos urbane sanacije ne može uvećavati smo iz razloga što se radi o bespravnoj gradnji na državnom, odnosno opštinskom vlasništvu.</p> <p>Primjedba 19: Član 30 – navedeno rješenje je u potpunosti neprihvatljivo i ne korespondira sa stvarnim stanjem u prostoru, niti rješava problem bespravnih objekata. Uklanjanje bespravnih objekata zbog navedenih razloga u stavu 2 nije ni zakonski moguće uslijed odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima. Stav 4 navedenog člana predviđa dostavljanje rješenja o uklanjanju bespravnog objekta Katastru i organu lokalne poreske administracije u roku od tri dana od dana donošenja, iako bi navedeno dostavljanje moralo biti tek po njegovoj pravosnažnosti.</p> <p>Primjedba 20: Član 31 - u ovom članu predviđa se dostavljanje rješenja o uklanjanju bespravnog objekta pravnom licu koje je izvršilo priključenje na struju, vodu i kanalizaciju, najkasnije u roku od tri dana od dana donošenja, te se čak i predviđa obaveza pravnom licu da isključenje sa mreže, odnosno infrastrukture izvrši</p>	<p>Primjedba 12 se prihvata. Tehnička greška.</p> <p>Primjedba 13 se ne prihvata. Nejasno. Tehnička primjedba se prihvata.</p> <p>Primjedba 14 je prihvatljiva.</p> <p>Primjedba 15 je prihvatljiva, Pažljivo pristupiti definisanju opisanih odnosa</p> <p>Primjedba 16 se djelimično prihvata. Princip je da se objekti površine do 500m2 mogu legalizovati iako nisu izgrađeni u skladu sa parametrima planskog dokumenta dok se objekti površine preko 500m2 legalizuju u skladu sa parametrima planskog dokumenta.</p> <p>Primjedba 17 se ne prihvata. Smatramo da je rok optimalno postavljen. Objekti izgrađeni i privedeni namjeni a neupisani u katastar nepokretnosti problematični su sa aspekta naplate poreza i u tom smislu ravnopravnosti i jednakog postupanja prema građanima Crne Gore. Sa jedne strane imamo građane koji plaćaju porez na nepokretnosti i na taj način daju doprinos za izgradnju infrastrukture, i dr koju svi koristimo, a sa druge strane imamo građane koji koriste svoje objekte. (u ne malom broju slučajeva i ostvaruju prihode od tih nepokretnosti), znači nesmetano koriste infrastrukturu (puteve, vodovod, kanalizaciju, elektro mrežu, i dr) a ne plaćaju porez na nepokretnost niti bilo kakve naknade koje su dužni platiti.</p> <p>Primjedba 18 se ne prihvata. Građenje na državnom zemljištu, odnosno okupacija zemljišta ispod objekta i dodatno oko objekta (najčešće većih površina) je razlog za sankcionisanje bespravnih graditelja na predloženi način. Svrha kazne je i prevencija, jer ukoliko se nastavi trend zauzimanja zemljišta svi vrijedni prostori biće devastirani.</p> <p>Primjedba 19 se ne prihvata. Uklanjanje objekta i vraćanje prostora u prvobitno stanje je mjera koju inspekcija nalaže u slučajevima bespravne gradnje. Nadalje, građenje bez građevinske dozvole je krivično djelo, a praksa je da se oduzimaju predmeti koji su stečeni izvršenjem krivičnog djela, odnosno u ovom slučaju bespravnih objekat, te ni po ovom osnovu nije suprotno zakonu.</p> <p>Primjedba 20 je prihvatljiva. Preciznije će se formulisati način isključenja i rokovi.</p>
--	---	---

	<p>najkasnije u roku od 15 dana od dana prijema takvog rješenja, a što bi u potpunosti bilo nezakonito postupanje.</p> <p>Primjedba 21: Član 32 stav 3 – navedeno rješenje ne sadrži ni razloge, ni uslove, ni način, odnosno postupak u kom bi se isto moglo primjeniti, a potpuno je nejasno kako bi se na navedeni način moglo nekome trajno riješiti stambeno pitanje.</p> <p>Primjedba 22: Član 33 – još jedno u nizu nezakonitih rješenja, gdje se opet, a prije pravosnažnosti rješenja o uklanjanju, za isto predviđa dostavljanje Katastru radi, ne samo njegove zabilježbe, već i radi upisa, iako bez pravnog osnova, privremene mjere – zabrane otuđenja objekta i zabrane obavljanja djelatnosti u objektu.</p> <p>Primjedba 23: Problem objekata rekonstruisanih bez građevinske dozvole Iako se problem objekata rekonstruisanih bez građevinske dozvole nije posebno uređio ni važećim zakonom, ovaj problem se, kod Nacrtom Zakona o legalizaciji predviđenih rješenja, nameće kao važno pitanje koje zahtjeva regulisanje. Naime, ostaje nedefinisan status ovih objekata i mogućnost primjene datih rješenja, posebno uklanjanja objekta, odnosno njegovih dijelova, što opet ne bi bilo moguće ni zbog odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.</p> <p>Primjedba 24: Inspekcijski nadzor, ovlaštenja, upravne mjere i radnje – predviđena ovlaštenja, upravne mjere i radnje nemaju uporište u zakonu iz naprijed navedenih razloga.</p> <p>Primjedba 25: Prelazne i završne odredbe – greške Član 45 – član 12 nema stav 3; član 25 stav 10, a ne 9; Član 46 – član 32 stav 6, a ne 5.</p> <p>Primjedba 26: Član 49 – nameće se problem rješavanja započetih postupaka, s obzirom da njihovo okončavanje u skladu sa ovim zakonom ne može biti povoljnije za stranku, kao i problem okončanja postupaka koji su u prekidu shodno sada važećem Zakonu.</p>	<p>Primjedba 21 se ne prihvata. Stav 3 člana 32 je pravni osnov za donošenje propisa jedinica lokalne samouprave kojim se definiše, način, postupak, i dr od značaja za obezbjeđivanje alternativnog smještaja.</p> <p>Primjedba 22 se djelimično prihvata.</p> <p>Primjedba 23 se djelimično prihvata. Pravilnikom o načinu ispitivanja, načinu izrade i sadržaju analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta površine do 500 m², predviđena je mogućnost ocjene ovalašće3nog inženjera da je objekata stabulan uz radove rekonstrukcije (sa obrazloženje). Navedeno je definisano Nacrtom zakona jer su to realne situacije. Potrebno precizirati.</p> <p>Primjedba 24 je konstatacija sa kojom se ne slažemo.</p> <p>Primjedba 25 se prihvata. Tehničke greške.</p> <p>Primjedba 26 je konstatacija. Način završavanja započetih postupaka se mora definisati, i shodno ustavnom određenju primjednjuje se ono rješenje koje je u datom trenutku povoljnije za stranku.</p>
41.	<p>Primjedba 1: Član 16 stav 1 tačka 6 riječi: „analizu privrednog društva ovlašćenog za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta“ mijenjaju se i glase: „analizu privrednog društva ovlašćenog za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku stabilnost bespravnog objekata i analizu privrednog društva ovlašćenog za geofizička istraživanja koje je ispitivalo seizmičku stabilnost bespravnog objekta..“</p> <p>U tački 7 Zakona riječi: „revidovani izvještaj privrednog društva ovlašćenog za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta“ mijenjaju se i glase: „revidovani izvještaj privrednog društva ovlašćenog za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku stabilnost bespravnog objekata i analizu privrednog društva ovlašćenog za geofizička istraživanja koje je ispitivalo seizmičku stabilnost bespravnog objekta..“</p> <p>Primjedba 2: Član 18 stav 1 mijenja se i glasi: „Ispitivanje i analizu bespravnog objekta vrši privredno društvo ovlašćeno za izradu tehničke dokumentacije ili građenje objekata, u pogledu statičke stabilnosti bespravnog objekta, odnosno privredno društvo ovlašćeno za vršenje geofizičkih istraživanja, u pogledu seizmičke stabilnosti bespravnog objekta. U članu 18 stav 3 riječi: „Privredno društvo“ mijenjaju se i glase: „privredna društva“. Stav 5 mijenja se i glasi: „Kontrola izvještaja iz stava 4 ovog člana vrši se u skladu sa zakonom kojim se propisuje izgradnje objekata, odnosno geofizička istraživanja.“</p>	<p>Primjedba 1 i 2 će se razmotriti.</p> <p>Na nivou struke neophodno je preispitati da li analiza geofizičkih istraživanja potrebna za sve objekte.</p>
42.	<p>Primjedba 1: Precizirati rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju i računati ga od datuma donošenja novog PUP-a u opštinama.</p> <p>Primjedba 2: U članu 10 stav 4 izmijeniti: Izuzetno od st. 1 i 2 ovog člana udaljenost objekta može biti manja, uz saglasnost vlasnika</p>	<p>Primjedba se ne prihvata. Članom 51 Nacrta zakona definisano je da se zakon primjenjuje na rok od 5 godina, te nema potrebe za ograničavanje roka za podnošenje zahtjeva.</p> <p>Primjedba 2 će se razmotriti.</p>

		susjedne katastarske parcele, ili i bez saglasnosti vlasnika susjedne parcele, ukoliko ne utiče na njenu funkcionalnost (npr. namjena susjedne parcele je zelena površina).	
43.	Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore	Član 9 – predlažemo da se u ovaj član uvrste i objekti za koje je započet postupak legalizacije, a koji su nastali iz privremenih objekata. Takođe, predlažemo da se u zoni morskog dobra zabrani svaki vid legalizacije bilo koje vrste objekata.	Primjedba se ne prihvata. Privremeni objekti, odnosno lokacije izuzeti su od legalizacije jer su privremenog karaktera, i isti su prethodno zloupotrijebili pravni odnos sa davaocima lokacije, dodatno lokacije na kojima se nalaze privremeni objekti svakako nijesu lokacije na kojima se može graditi, pa ni legalizovati. U zoni morskog dobra i drugim zaštićenim prostorima mogu se legalizovati objekti koji su izgrađeni u skladu sa planskim dokumentom, a gradnja i sledstveno legalizacija se može zabraniti zakonom koji uređuje oblast planiranja, ili Zakonom o morskome dobru.
44.	Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije Opštine Bar	Primjedba 1: Član 10 dopuniti sa kategorizacijom bespravnih objekata osnovnog stanovanja u skladu sa kriterijumom površine istog. Stoga, objekte osnovnog stanovanja potrebno je definisati na sledeći način: „Bespravni objekti osnovnog stanovanja u površini do 200m ² (I kategorija), bespravni objekti osnovnog stanovanja u površini od 201m ² do 500m ² (II kategorija) i bespravni objekti osnovnog stanovanja u površini od preko 501m ² (III kategorija).“ Primjedba 2: Član 11 stav 1 alineju 1 dopuniti sa kategorijama osnovnog stanovanja u skladu sa predloženim dopunama člana 10. Primjedba 3: Član 13 stav 7 je potrebno korigovati na način što će se riječ „Katastru“ zamijeniti sa riječima „organu uprave nadležnog za poslove katastra nepokretnosti.“ Primjedba 4: U članu 14 stav 2 tačka 1 riječ „Katastra“ zamijeniti sa riječima „organa uprave nadležnog za vođenje katastra nepokretnosti.“ Primjedba 5: Član 16 stav 1 tačka 6 umjesto 200m ² napisati 201m ² . Član 16 stav 1 tačka 7 umjesto 500m ² napisati 501m ² .	Primjedba 1 se ne prihvata. Institut objekta osnovnog stanovanja formulisan je sa namjerom da se olakša proces građanima koji su gradili krov nad glavom. Objekta od 500m ² može da ima 4-6 stambenih jedinica. Primjedba 2 se ne prihvata. Primjedba 3 se ne prihvata. U članu 3 definisano skraćenje – Katastar Primjedba 4 se ne prihvata. U članu 3 definisano skraćenje – Katastar Primjedba 5 se ne prihvata. Nije uobičajeno pravno tehnički, možda jeste matematički
45.	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar	Primjedba 1: U članu 2 Zakona pojam inženjerskih objekata neophodno je upodobiti sa definicijom inženjerskih objekata u članu 6 Zakona o izgradnji objekata. Dodatno, stava smo da pojam i podjelu na državne i lokalne objekte od opšteg interesa treba zadržati i u ovim zakonskim rješenjima. Primjedba 2: Razmotriti mogućnost uvećanja naknade za urbanu sanaciju za objekte koji su izgrađeni nakon orto foto snimka, te ostaviti mogućnost i njihove legalizacije uz plaćanje veće naknade (uvećanje 30 – 50%). Primjedba 3: U članu 9 stav 3 propisano je da se ne mogu legalizovati objekti koji su izgrađeni preko regulacione linije. Isto je primjenljivo samo za zone gdje su donešeni planovi detaljne razrade, međutim nejasno je kako će se ovaj uslov tretirati u zonama za koje će se prilikom legalizacije primjenjivati smernice PUP-a. Primjedba 4: Jasnije definisati odredbu člana 12 koji propisuje da se objekti u zaštićenim zonama mogu legalizovati ukoliko su izgrađeni u skladu sa smjernicama plana. Odredba je primjenljiva za zone za koje je donešen planski dokument detaljne razrade i to u rijetkim situacijama kada isti predviđa legalizaciju već izgrađenih objekata u zaštićenim zonama. Napominjemo da je većina planskih dokumenata starijeg datuma, te da stanje u planovima ne odgovara stanju na terenu i mišljenja smo da bi za ove slučajeve trebalo propisati dodatne uslove. Takođe, ove odredbe nisu primjenjive u situacijama kada se legalizacija vrši u odnosu na PUP. Primjedba 5: Član 11 stav 4 – brisati i propisati da ovaj nalaz pribavlja stranka u postupku.	Primjedba 1 se prihvata. Razmotriće se način formulacije navedenog. Primjedba 2 će se razmotriti. Primjedba 3 se ne prihvata. U zonama u kojima nema planova detaljne razrade legalizuje se u skladu sa smjernicama PUP-a, potrebno precizirati način postupanja. Primjedba 4 će se razmotriti. Definisati da li se u zaštićenim zonama objekti legalizuju samo na osnovu plana detaljne razrade. Primjedba se ne prihvata. Ovlašćeno službeno lice će odrediti vještaka sa liste vještaka -princip jednakosti. Navedeno proizilazi iz mišljenja Ministarstva pravde.

		<p>Primjedba 6: Član 15 stav 2 brisati jer lokalne samouprave nemaju ni kadrovskih ni institucionalnih mogućnosti da vrše preglede objekata, odnosno kontrolu rada geodetskih kuća i Uprave za katastar.</p> <p>Primjedba 7: Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti objekata na primorju trebalo bi propisati kao obavezu za sve objekte.</p> <p>Primjedba 8: Mišljenja smo da naknadu za objekte izgrađene na državnom zemljištu ne treba uvećavati za 20% jer je vlasnik dužan da imovinske odnose riješi prije utvrđivanja naknade, odnosno u momentu određivanja visine naknade vlasnik objekta će biti i vlasnik zemljišta. Uslove za naknadu za urbanu sanaciju treba ostaviti kako su definisani i važećim zakonima, osim za grupu objekata koji se ne nalaze na orto foto snimku. Stav 10 člana 25 treba brisati jer se rokovi utvrđuju ugovorima.</p> <p>Primjedba 9: Program urbane sanacije i program komunalnog opremanja trebalo bi tretirati kao jedan program jer isto nije u praksi moguće jasno odvojiti.</p> <p>Primjedba 10: Član 28 – ostajemo pri ranije iskazanim mišljenjima da opštine nemaju zakonski prihvatljiv način da identifikuju vlasnika niti da utvrde bruto površinu objekata kako bi formirali listu. Ovaj posao je u isključivoj nadležnosti Uprave za katastar i državnu imovinu. Dodatno, godišnju naknadu bi trebalo da utvrđuje organ uprave nadležan za porez, na osnovu liste bespravnih objekata sa podacima koje je sačinio Katastar.</p> <p>Primjedba 11: Objekat osnovnog stanovanja može se isključiti sa mreže nakon obezbjeđivanja alternativnog smještaja.</p> <p>Primjedba 12: Mišljenja smo da se proces legalizacija ne može završiti u roku od 5 godina do stupanja na snagu zakona.</p>	<p>Primjedba 6 se ne prihvata. Kontrola je potrebna jer je dosadašnji tok postupka ukazao na mnogobrojne zloupotrebe, bilo i prikazu spratnosti, izgleda i dr. Formirati komisije, koje će vršiti pregled, definisati pravila na osnovu navedenog člana.</p> <p>Primjedba 7 se ne prihvata. Provjera se radi na isti način za sve objekte u svim opštinama.- princip jednakosti pred zakonom.</p> <p>Primjedba 8 se prihvata.</p> <p>Primjedba 9 se prihvata</p> <p>Primjedba 10 se ne prihvata. Svaki objekat je priključen na elektro ili vodovodnu mrežu, a na primorju se nerijetko bavi i turističkom djelatnošću. U većini opština naplatu naknade sprovodi sekretarijat nadležan za naplatu poreze.</p> <p>Primjedba 11 je prihvatljiva.</p> <p>Primjedba 12 se ne prihvata. Ako se odredbe zakona budu sprovodile te počne naplaćivati naknada za korišćenje prostora, kao vrsta pritiska na bespravne graditelje, legalizacija se može sprovesti u definisanom roku.</p>
46.	Admiral Holding DOO Podgorica	<p>Primjedba 1: Izmijeniti član 3 stav 1 na način da glasi: „Orto foto snimak je aerofotogrametrijski/avionski snimak teritorije Crne Gore snimljen do kraja oktobra 2023. godine.“ <i>Alternativno:</i> „Orto foto snimak je aerofotogrametrijski/avionski snimak teritorije Crne Gore snimljen do dana stupanja na snagu ovog zakona.“</p> <p>Primjedba 2: U članu 13 brisati stav 4 – nije u skladu sa članom 32 Ustava Crne Gore i člana 6 Evropske konvencije o ljudskim pravima i slobodama.</p>	<p>Primjedba 1 se ne prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.</p> <p>Primjedba 2 se prihvata.</p>
47.	General Invest DOO Podgorica	Iste primjedbe kao u tački 46.	Isto kao kod primjedbe pod rednim brojem 46.
48.	Opština Rožaje, Služba Predsjednika i Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine	<p>Primjedba 1: Član 3 – uraditi novi orto foto snimak jer je izgrađen veliki broj objekata čijom bi legalizacijom jedinice lokalne samouprave ostvarile značajne prihode i da se jedinicama lokalne samouprave što hitnije omogući uvid u isti.</p> <p>Primjedba 2: Član 7 – legalizovati sve objekte bez obzira na orto foto snimak, koji ne ugrožavaju infrastrukturu.</p> <p>Primjedba 3: Član 8 – produžiti rok na dvije godine zbog duge procedure upisa objekta u katastar.</p> <p>Primjedba 4: Član 10 stav 3 – da li se objekti do 500m2 mogu legalizovati iako nisu izgrađeni u skladu sa planskim dokumentom?</p> <p>Primjedba 5: Član 11 stav 4 – vlasnik bespravnog objekta da angažuje sudskog vještaka (korigovati stav 4, u slučaju stav 4 treba da stoji stav 3).</p> <p>Primjedba 6: Član 13 stav 5 brisati.</p>	<p>Primjedba 1 se ne prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.</p> <p>Primjedba 2 se ne prihvata. Suprotno principima zaštite prostora i zaštite javnog interesa.</p> <p>Primjedba 3 se ne prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 1.</p> <p>Primjedba 4 je pitanje. Da, mogu, shodno predloženim odredbama Nacrta zakona.</p> <p>Primjedba 5 se ne prihvata. Ovlašćeno službeno lice će odrediti vještaka sa liste vještaka -princip jednakosti. Navedeno proizilazi iz mišljenja Ministarstva pravde.</p> <p>Primjedba 6 se ne prihvata.</p>

	<p>Primjedba 7: Član 15 izmijeniti – obzirom da je izgrađen veliki broj objekata od septembra 2018. godine do danas i da je to ogroman trošak kako za vlasnika tako i za državu, treba naći neko prelazno rješenje.</p> <p>Primjedba 8: Član 16 stav 1 tačka 6 brisati.</p> <p>Član 16 stav 3 površina drugog stambenog objekta je 20 ili 25m2?</p> <p>Primjedba 9: Član 18 stav 2 pojasniti – kako rekonstruisati ako je bespravni?</p> <p>Primjedba 10: Član 19 stav 4 – Zakonom o izgradnji objekata nije propisana naknada, već Zakonom o planiranju prostora.</p> <p>Primjedba 11: Član 23 brisati.</p> <p>Primjedba 12: Član 25 stav 5 brisati (država neće da preda zemljište, stav 6, visinu naknade za objekte osnovnog stanovanja umanjiti bar do 40% (umanjenje naknade za urbanu sanaciju zadržati iz prethodnog zakona).</p> <p>Primjedba 13: Član 28 stav 1 alineja 3 brisati.</p> <p>Primjedba 14: Član 34 – zašto voditi evidenciju o vlasniku bespravnog objekta, broju članova porodičnog domaćinstva?</p> <p>Primjedba 15: Član 45-član 12 nema stav 3 i ne govori o propisima. Član 25 ne 9 nego stav 10.</p> <p>Primjedba 16: Član 49 stav 1 – da li se odnosi i na naknadu za urbanu sanaciju – započeti postupci, koji su i da se objasne?</p>	<p>Potrebno razmotriti ulogu službe glavnog gradskog arhitekta.</p> <p>Primjedba 7 se ne prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.</p> <p>Primjedba 8 se ne prihvata. Analiza statičke i seizmičke stabilnosti objekata od 200-500m2 cijenimo potrebnom zbog površine objekta i bezbjednosti i sigurnosti ljudi koju njoj žive ili borave.</p> <p>Primjedba 10 se prihvata.</p> <p>Primjedba 11 se ne prihvata. Potrebno preispitati ulogu GGA u procesu legalizacije.</p> <p>Primjedba 12 se prihvata u dijelu brisanja stava 5 člana 25.</p> <p>Primjedba 13 se ne prihvata. Neophodno je kreirati mjere koje će stimulirati vlasnike bespravnih objekata da legalizuju objekte i plate propisane naknade, prvenstveno radi principa jednakosti sa legalnim graditeljima.</p> <p>Primjedba 14 se ne prihvata. Evidencija je potrebna radi praćenja procesa i ostavarivanja prava i obaveza vlasnika i članova porodičnog domaćinstva.</p> <p>Primjedba 15 se prihvata. Tehnička greška</p> <p>Primjedba 16 je pitanje. Norma propisuje primjenu propisa koji je povoljniji za stranku</p>
49.	<p>Primjedba 1: Član 2 stav 3 - definisati šta je dokaz za te objekte da su regularni, da li to LN na kojem nema tereta?</p> <p>Primjedba 2: Član 8 – suviše restriktivno jer ima objekata koji su tako izgrađeni i prije 50 godina, a sada ga ne mogu legalizovati zbog previše potvrda (regulaciona linija, usaglašenost sa planskom dokumentacijom, potvrda susjeda za udaljenost od granice parcele itd.), gdje su ljudi uložili ozbiljna sredstva i isti su uglavnom doveli svu infrastrukturu. Hoćemo li sve te objekte rušiti po donošenju inspeksijskog rješenja.</p> <p>Primjedba 3: Član 9 Ne mogu se legalizovati objekti preko regulacione linije?</p> <p>Primjedba 4: Član 13 – odricanje pokretanja sudskog spora po bilo kom osnovu. Zašto, mora se podnosiocima zahtjeva za legalizaciju omogućiti eventualno sudsko odlučivanje.</p> <p>Primjedba 5: Član 15 stav 6 – ako bilo što fali, pa je stranka dobila rešenje o odbijanju, nadležni organ je dužan da u roku od 8 dana dostavi to rešenje inspekciji, koja je u obavezi da donese rešenje o uklanjanju objekta, pa kako nemamo, odnosno ako smo se odrekli pokretanja bilo kog sudskog odlučivanja, vlasniku tog objekta je stavljenja doživotna omča oko vrata, jer nikada neće znati svoj status. Teoretski, taj objekat se može porušiti bilo kada, čak i ako nikome ne smeta.</p> <p>Primjedba 6: Član 16 – previše dokumentacije</p> <p>Primjedba 7: Član 17 – ko vrši procjenu zemljišta Sudski vještaci ili komisija za eksproprijaciju, velika je razlika u cijeni pa lokalna uprava uzima vještace kako im kada odgovara.</p>	<p>Primjedba 1 će se razmotriti.</p> <p>Primjedba 2 je konstatacija. Starost objekta nije kriterijum za legalizaciju.</p> <p>Primjedba 3 je pitanje. Ne mogu se legalizovati objekti koji su izgrađeni preko regulacione linije.</p> <p>Primjedba 4 se prihvata.</p> <p>Primjedba 5 je nerazumljiva i odnosi se na konkretan slučaj što nije predmet ovog izvještaja.</p> <p>Primjedba 6 je konstatacija sa kojom se ne slažemo. Primjedba 7 je pitanje i nije predmet ovog zakona već Zakona o državnoj imovini, shodno kojem za državnu imovinu procjenu vrši organ uprave nadležan za poslove katastra. Imovinu opštine procjenjuje ovlašćeni nadležni organ opštine određen statutom, a vrijednost imovine javnih službi ovlašćeni organ koji ta služba odredi, uz saglasnost osnivača. Vlada, opština i javna</p>

Goran Pajković
AD Centroagent

		<p>Primjedba 8: Član 28 – visoka cijena naknade s obzirom da će puno objekata ostati nelegalizovano zbog previše potvrda i dokumentacije.</p>	<p>služba mogu odrediti i drugi ovlašćeni organ ili instituciju za procjenu vrijednosti nepokretnih stvari Crne Gore. Primjedba 8 je konstatacija.</p>
50.	CEDIS	<p>Nakon čl. 34, dodati novi član (uslovno čl. 35) pod nazivom: <i>Energetska infrastruktura od javnog interesa</i>, sljedeće sadržine:</p> <p>„Energetska infrastruktura izgrađena i stavljena u funkciju prije stupanja na snagu ovog zakona, a koja je izgrađena u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donijetog do stupanja na snagu ovog zakona i koja se nalazi na orto - foto snimku, smatra se izgrađenom u skladu sa zakonom i ne podliježe obavezi legalizacije.</p> <p>(Alternativni predlog stava 1: Energetska infrastruktura izgrađena i stavljena u funkciju prije stupanja na snagu ovog zakona, smatra se izgrađenom u skladu sa zakonom i ne podliježe obavezi legalizacije.)</p> <p>Energetski subjekti koji upravljaju energetsom infrastrukturom iz stava 1 ne podliježu odredbama ovog zakona koje se odnose na adaptaciju i rekonstrukciju objekata.</p> <p>Adaptacija i rekonstrukcija energetske infrastrukture iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu odgovarajućeg elaborata, koji se dostavlja nadležnom inspeksijskom organu.</p> <p>Odredbe st. 1 i 2 odnose se i na telekomunikacionu opremu koja je postavljena na energetskej infrastrukturi iz ovog člana.</p> <p>Na zahtjev energetskog subjekta koji upravlja energetsom infrastrukturom iz st. 1 ovog člana, organ nadležan za vođenje katastra nepokretnosti dužan je da izvrši odgovarajući opis energetskog objekta, ukoliko je dostavljen elaborat premjera energetskog objekta, izrađen od strane licencirane geodetske organizacije.“</p>	<p>Primjedba se djelimično prihvata. Razmotriti način rješavanja pitanja legalnosti energetske infrastrukture. Dio objekta svakako podliježe legalizaciji.</p>
51.	Zaštita prostora Crne Gore DOO	<p>Generalne primjedbe: U Nacrtu zakona o legalizaciji objekata i Nacrtu zakona o izgradnji objekata, nije definisan subjekt koji vrši uklanjanje odnosno rušenje objekata kada se za to steknu zakonski uslovi.</p> <p>Primjedba 1: Predlažemo da se član 30 dopuni na način da se poslije stava 2 doda novi stav 3 koji glasi: „Izvršenje rješenja o uklanjanju objekta sprovodi privredno društvo koje osniva Vlada Crne Gore“.</p> <p>Primjedba 2: Član 31 – predlažemo da se, zbog efikasnosti vršenja poslova uklanjanja objekta, zadrži sadašnje rješenje da i dalje poslove u vezi sa isključenjem sa infrastrukture obavlja urbanističko-građevinski inspektor, koji inače donosi rješenje o uklanjanju objekta, a ne da se uvodi novi subjekt za vršenje ovih poslova.</p> <p>Primjedba 3: Smatramo da je potrebno da se iz istih razloga kao u članu 30, izvrši dopuna člana 136 Nacrta zakona o izgradnji objekata novim stavom 4 koji glasi: „Izvršenje rješenja o rušenju odnosno uklanjanju objekta iz stava 1 ovog člana sprovodi privredno društvo koje osniva Vlada Crne Gore“.</p> <p>Primjedba 4: Ukazujemo na tehničku grešku u članu 136 stav 1 Nacrta zakona o izgradnji objekata, zato što se rješenje o rušenju odnosno uklanjanju objekta odnosi na čl.134 i 135 ovog zakona, a ne na član 118 koji definiše opis u registar.</p>	<p>Primjedbe će se razmotriti. Kako je Vlada Crne Gore osnovala privredno društvo čiji je zadatak sprovođenje rješenja o uklanjanju objekata, to je logično da će se ovi poslovi povjeravati ovom društvu, bilo od inspekcije za zaštitu prostora, bilo od strane drugih inspekcija.</p>
52.		<p>Primjedba 1: Član 10 – da li se mogu legalizovati svi bespravni objekti neto površine do 500m² (stambeni, stambeno-poslovni, poslovni) ako nijesu izgrađeni u skladu sa važećim planskim dokumentom pod uslovom da su izgrađeni na udaljenosti od najmanje 2m od susjedne kat. parcele?</p>	<p>Primjedba 1 je pitanje. Da, ako se nalaze na orto foto snimku i ako nijesu u zaštićenom području. Ne cijene se planski parametri a objekti koji nijesu u zahvatu detaljne razrade mogu se legalizovati u skladu sa smjernicama planskog dokumenta.</p>

<p>Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje</p>	<p>Da li se u ovom slučaju cijene urbanistički parametri plana u postupku legalizacije? Da li se mogu legalizovati objekti koji nisu u zahvatu detaljne razrade?</p> <p>Primjedba 2: Član 11 – potrebno je usaglasiti definiciju bespravnog objekta osnovnog stanovanja u sva tri nacrtu zakona. Da li vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva nemaju u susvojini više od 25m2 neto površine drugog stambenog objekta na teritoriji CG ili 20m2 kako je navedeno u članu 16 zakona?</p> <p>Primjedba 3: Član 15 – da li nadležni organ mora imati zaposlenog službenika/e geodetske struke za pregled na licu mjesta i provjeru podataka iz elaborata i stanja na terenu? Konkretno, ovaj organ nema zaposlenog geodetu ni na nivou Prijestonice. Ako ne, na koji način vršiti provjeru elaborata za koje geodetske kuće garantuju svojom licencom i ovjerom?</p> <p>Primjedba 4: Član 16 Stav 1 tačka 5 – pojasniti razlog uvođenja ovjerene izjave vlasnika objekta da se odriče prava na pokretanje sudskog spora po bilo kom osnovu u vezi sa korišćenjem objekta, kao i značenje i definiciju izjave.</p> <p>Stav 3 – da li za sve besparavne objekte (objekat osnovnog stanovanja, pomoćni objekat i stambeni objekat do 200m2) vlasnik bilo kojeg navedenog bespravnog objekta dostavlja i dokaze iz ovog stava ili se dostavljaju samo u slučaju dokazivanja da je bespravni objekat objekat osnovnog stanovanja, kao što je propisano važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata? U vezi sa navedenim, vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja ima jedinu prednost u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, koji postupak se pokreće posebnim zahtjevom, ako uzmemo u obzir da se analiza statičke i seizmičke stabilnosti ne radi za objekte do 200m2. Mišljenja smo da se dokazivanje objekta osnovnog stanovanja treba uvrstiti u postupku uređivanja odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, za koji će imati pravo umanjenja do 20%.</p> <p>Primjedba 5: Član 18 stav 5 – nedovršena rečenica.</p> <p>Primjedba 6: Član 19 – procedura je komplikovana i iziskuje dodatne troškove i odugovlačenje postupka legalizacije za vlasnika bespravnog objekta.</p> <p>Primjedba 7: Član 20 stav 3 – da li je u pitanju pojedinačna ovjerena saglasnost svakog etažnog vlasnika ili drugi dokaz (odluka, ugovor, saglasnost) između skupštine etažnih vlasnika i vlasnika bespravnog objekta? Što ako nema formirane skupštine etažnih vlasnika?</p> <p>Primjedba 8: Član 21 – pojasniti stav 3 i 4 – koji su to minimalni uslovi za objekte prema namjeni u zonama bez planskog dokumenta i prema čemu se određuju?</p> <p>Primjedba 9: Član 23 – da li organ nadležan za legalizaciju bespravnih objekata traži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta od glavnog državnog arhitekta, ukoliko ih ne sadrži planski dokument?</p> <p>Primjedba 10: Član 24 – kako se tretiraju posebne stambene jedinice dograđene ili nadograđene u kolektivnim stambenim zgradama na zemljištu u svojini države-raspolaganje jedinica lokalne samouprave? Kako riješiti imovinsko pravne odnose na jednoj UP gdje postoji više objekata različitih vlasnika? Da li će se moći legalizovati bespravni objekti izgrađeni na zemljištu u svojini države-raspolaganje jedinica lokalne samouprave ako se ne može izvršiti parcelacija po planskom dokumentu?</p> <p>Primjedba 11: Član 25</p>	<p>Primjedba 2 se prihvata.</p> <p>Primjedba 3 je pitanje. Ne mora se imati zaposleni geodetske struke; nadležnost komisije je da provjerava stanje objekta kako je definisano (površina, veličina, spratnost, stepen završenosti i namjena) koje činjenice ne zahtijevaju posebne vještine niti opremu, te da ako utvrdi da se stanje u bitnom razlikuje (npr. razlika u spratnosti) od stanja u elaboratu i katastru, inicira nadzor inadležnog inspektora.</p> <p>Primjedba 4 je pitanje. Razlog uvođenja izjave je mogućnost pokretanja sudskog spora od strane vlasnika legalizovanog objekta koji je npr. izgrađen u blizini pružnog ili putnog pojasa da tuži državu i/ili opštinu jer mu isti smeta pri uživanju imovine, odnosno da traži izmjешtanje javnog objekta, a sam je izgradio suprotno zakonu na prostoru gdje nije bila dozvoljena gradnja.</p> <p>Samo za objekte osnovnog stanovanja</p> <p>Primjedba 5 se prihvata.</p> <p>Primjedba 6 se ne prihvata. Procedura se zasniva na prethodnoj utvrđenoj činjenici da objekta nije stabilan, ali da može biti uz radove rekonstrukcije. Primjedba 7 je pitanje. Potrebna je odgovarajuća i u skladu sa Zakonom donijeta odluka skuštine, ili pojedinačna saglasnost svih etažnih vlasnika.</p> <p>Primjedba 8 se prihvata. Neophodno precizirati odredbu stava 3.</p> <p>Primjedba 9 je pitanje Da. Isto je definisano važećim zakonom.</p> <p>Primjedba 10 su konkretne pravne situacije i isto nije predmet ovog izvještaja.</p>
---	--	---

	<p>Stav 2 – koji se objekti smatraju objektima od opšteg interesa u državnoj svojini, imajući u vidu da su članom 5 nacrt Zakona o izgradnji objekata definisani samo objekti od opšteg interesa? Stav 5 – zašto se uvećava visina naknade za urbanu sanaciju za 20% za objekte izgrađene na zemljištu u svojini države odnosno zemljištu na kome svojinska ovlaštenja vrši jedinica lokalne samouprave ako je vlasnik bespravnog objekta u obavezi da otkupi zemljište? Stav 6 – da li jedinica lokalne samouprave odlukom koju će donijeti nakon stupanja na snagu ovog zakona može da propiše umanjenje iznosa naknade za urbanu sanaciju i po drugim osnovima kao što je to do sad bilo propisano? U dosadašnjoj praksi pokazalo se da umanjenje naknade za urbanu sanaciju po osnovima koji su bili propisani važećom odlukom, povoljno utiče na zainteresovanost stranaka za legalizaciju bespravnih objekata. Stav 11 – do kojeg nivoa treba obezbijediti komunalnu infrastrukturu u slučaju izmirenja cjelokupnog iznosa naknade za urbanu sanaciju iz razloga što je obaveza obezbjeđivanja komunalne infrastrukture mnogo veća nego iznos pojedinačne naknade za urbanu sanaciju vlasnika bespravnog objekta?</p> <p>Primjedba 12: Član 28 Stav 4 i 5 – lista bespravnih objekata u ovom sekretarijatu se trenutno izrađuje na osnovu raspoloživih katastarskih podataka, obzirom na nedostupnost orto foto snimka. Kako prikupiti sve podatke propisane navedenim članom, a da lista bude vjerodostojna? Da li postoji utvrđena procedura ili uputstvo za izradu iste? Ukoliko ne postoji, smatramo da bi uvođenje jedinstvene procedure ili uputstva olakšalo opštinama izradu i konačno utvrđivanje navedene liste. Takođe, smatramo da je rok od godinu dana od dana stupanja na snagu zakona kratak rok za utvrđivanje i sistematizovanje liste bespravnih objekata jer ne postoji adekvatan mehanizam da lista bude 100% tačna i ako uzmemo u obzir rok od 6 mjeseci za pokretanje postupka upisa objekata u katastar nepokretnosti.</p> <p>Primjedba 13: Član 34 – smatramo da je suvišno prilikom vođenja evidencije prikupljati podatke o broju članova porodičnog domaćinstva, uvjerenju o prebivalištu i jedinstvenom matičnom broju podnosioca zahtjeva, odnosno investitora zgrade, kao i upisu u CRPS za pravna lica.</p> <p>Primjedba 14: Član 45, 46, 47 – uočene tehničke greške.</p> <p>Primjedba 15: Nacrt zakona treba da sadrži i preporuku (obavezu) sprovođenja procjene uticaja na životnu za legalizaciju objekata iz člana 12 nacrt zakona, jer se u nekim obavljaju djelatnosti za koje se provodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu i pripadaju Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.</p>	<p>Primjedba 11 se djelimično prihvata. Objekti od opšteg interesa u državnoj svojini definisani su Zakonom o državnoj imovini. Stav 5 će se brisati.</p> <p>Stavom 6 propisani su osnovi za umanjenje naknade za urbanu sanaciju i ne mogu se i podzakonskim aktom propisati drugi osnovi.</p> <p>Infrastrukturu je neophodno obezbijediti u cjelosti a rokove definisati ugovorom odnosno rješenjem.</p> <p>Primjedba 12 će se razmotriti u dijelu preciziranja odredbi koje definišu registar. Naravno, uputstvo se može izraditi i dostaviti svim jedinicama lokalne samouprave.</p> <p>Primjedba13 će se razmotriti.</p> <p>Primjedba se prihvata.</p> <p>Primjedba se prihvata.</p>
53.	<p>Primjedba 1: Nedovoljna kadrovska opremljenost. Važeći Zakon o planiranju prostora i izgradnji ukinuo je izdavanje građevinskih i upotrebnih dozvola, što je izazvalo eskalacijom bespravne gradnje. Najveća nadležnost novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata je data inspekciji zaštite prostora, čiji je kadrovski kapacitet upitan, te se može opravdano očekivati neučinkovit rezultat rada. Pretpostavljeni broj bespravnih objekata na terenu iznosi cca 100 000.</p> <p>Primjedba 2: Neusaglašenost predloženog zakona sa drugim zakonima i podzakonskim aktima. Uočena je neusaglašenost predloženog zakona sa drugim zakonima i podzakonskim aktima, te ih je potrebno uskladiti.</p> <p>Primjedba 3: Uz Nacrt je potrebno konceptualno priložiti niz podzakonskih akata.</p> <p>Primjedba 4: Korigovati član "Značenje izraza". U Nacrtu zakona o legalizaciji bespravnih objekata navedeni su termini koji ne postoje u Nacrtu Zakona o izgradnji objekata i Nacrtu Zakona o planiranju prostora, te je član "Značenje izraza" potrebno dopuniti definisanjem istih. (npr. lista bespravnih objekata).</p> <p>Primjedba 5: Sugerišemo da se u članu 2 stav 1 ili stav 4 Nacrta zakona dodaju i lokalni infrastrukturni objekti, tipa pumpne stanice, crpne stanice, rezervoari, kao i objekti i mreža atmosferske</p>	<p>Primjedba 1 je mišljenje.</p> <p>Primjedba 2 je neprecizna.</p> <p>Podzakonska akta su već donešena, i ako bude potrebe uskladiće se sa odredbama novog zakona..</p> <p>Primjedba 4 se ne prihvata. Pojmovnik nije obavezan kada su pojmovi definisani članovima.</p> <p>Primjedba 5 će se razmotriti.</p>

Opština Budva,
Služba glavnog
gradskog arhitekta i
Sekretarijat za
urbanizam i održivi
razvoj

	<p>kanalizacije, a iz razloga što su ove vrste objekata ponekad građene bez izdane građevinske dozvole jer su se lokacije nalazile van zahvata planova detaljne razrade ili plinskim dokumentom nisu bili predviđeni, a na terenu je postojala realna potreba za poboljšanjem uslova vodosnadbijevanja ili neke druge javne usluge.</p> <p>Primjedba 6: Redefinisati inženjerske objekte u članu 2. Definisanje inženjerskih objekata treba da bude usklađeno sa Nacrtom Zakona o izgradnji objekata, jer je tako naznačeno u članu 5 Nacrta Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.</p> <p>Primjedba 7: Predvidjeti drugu mogućnost pristupa orto foto snimku. Zbog čestih tehničkih problema u pristupu sadašnjem orto foto snimku potrebno je predvidjeti drugi način pristupa istom.</p> <p>Primjedba 8: Definirati šta je javni interes. U članu 4 navedeno je da je legalizacija objekata u javnom interesu. Potrebno je objasniti konkretnije javni interes u smislu ovog zakona.</p> <p>Primjedba 9: U članu 8 stav 2 treba izbrisati, jer smo mišljenja da je potrebno da svi objekti izgrađeni na terenu budu upisani u katastarski operat, kako bi bili evidentirano njihovo postojanje i na osnovu te činjenice vlasnici tih objekata postali obveznici plaćanja naknade za bespravno građenje.</p> <p>Primjedba 10: Članom 8 stav 3 propisano je da će nadležni inspeksijski organ donijeti rješenje o uklanjanju za objekte za koje nije pokrenut postupak upisa u katastar nepokretnosti u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, ali ostaje nejasno na osnovu kojih će činjenica nadležni inspeksijski organ donijeti rješenje o uklanjanju postojećeg bespravnog objekta.</p> <p>Primjedba 11: Dopuna člana 8 "Upis u katastar nepokretnosti". Definirati slučaj neuspjelog pokušaja obavještenja i njegov odnos prema rješenju o uklanjanju objekta.</p> <p>Primjedba 12: Članom 9 stav 1 alineja 1 definisano je da se ne mogu legalizovati privremeni objekti, što smatramo sasvim ispravnim, ali cijenimo da u stavu 2 treba dati smjernice na osnovu čega se provjerava da li je određeni objekat privremeni ili je objekat izgrađen od materijala kojim se ne obezbjeđuje dugotrajnost i sigurnost korištenja (alineja 2 istog stava člana 9). Kao predlog navodimo na pr. „Ukoliko nadležni organ koji vodi postupak legalizacije objekta na osnovu dostavljenih fotografija postojećeg objekta u skladu sa članom 14 stav 3 ovog zakona, procjeni da je postojeći objekat privremenog ili montažnog karaktera može tražiti pisano izjašnjenje o vrsti materijala od kojeg je izgrađen objekat od geodetske organizacije koja je izradila Elaborat, kao i da li je ista u skladu sa članom 2 stav 2 ovog zakona.”</p> <p>Primjedba 13: Produženje roka navedenog u okviru člana 8 "Upis u katastar nepokretnosti. Zbog otežanih uslova u kojima radi katastar potrebno je produžiti rok za upis objekta.</p> <p>Primjedba 14: Dopuniti član 10 sa određivanjem lica/organa koje provjerava posebne uslove za legalizaciju. Nije jasno definisano ko provjerava da je objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima.</p> <p>Primjedba 15: Član 10 stav 1 i 5 – nakon velikog broja vođenih postupaka legalizacije mišljenja smo da treba dozvoliti određena manja odstupanja u slučajevima gdje je objekat izgrađen na katastarskoj parceli vlasnika i unutar urbanističke parcele, a ima određena odstupanja u pogledu zadatih indeksa, jer postoje objekti za koje je doneseno rješenje o prekidu postupka zbog prekoračenja površine osneve za 20 m2, a Plan dozvoljava dogradnju postojećeg objekta za još 2 etaže i ima neiskorišćenu planiranu bruto površinu objekta. Ovim novim zakonskim rješenjem ukinute su smjernice iz tekstualnog dijela Plana, a određeni DUP-ovi su propisivali smjernice pod kojima se postojeći objekti zadržavaju. Ova</p>	<p>Primjedba 6 se prihvata.</p> <p>Primjedba 7 nije predmet zakona. Sprovode se aktivnosti na obezbjeđivanju pristupa orto foto snimku, problemi su tehničke prirode. Primjedba 8 se ne prihvata.</p> <p>Javni intees je utvrđuje kroz postupak donošenja ovog zakona. Javni interes predstavlja korist/dobrobit koji ostvaruju ili svi građani, ili velika većina građana ili jedan veliki deo građana kao određena manjinska grupa u zajednici (lokalnoj, regionalnoj, državnoj/nacionalnoj) a kroz odluke i aktivnosti tačno određenih organa vlasti ili organizacija ovlašćenih za vršenje javnih ovlašćenja.</p> <p>Primjedba 9 će se razmotriti.</p> <p>Primjedba 10 je pitanje. Rješenje se donosi na osnov zakona i činjenice da je objekata izgrađen suprotno zakona i da za isti nije pokrenut postupak legalizacije.</p> <p>Primjedba 11 je pitanje.</p> <p>Primjedba 12 se ne prihvata. Privremeni objekti su bili dio Programa privremenih objekata ili plana privremenih objekata. Vlasnici objekata imaju ugovore sa opštinom ili drugim nadležnim organom, kojim se obavezuju da će nakon isteka određenog perioda ukloniti objekat i vratiti prostor u predašnje stanje. Privremeni objekti se ne definišu planom niti se mogu upisati u katastar nepokretnosti.</p> <p>Primjedba 13 se ne prihvata. Obrazložjenje ko kod primjedbe pod rednim brojem 3.</p> <p>Primjedba 14 je pitanje. Nadležnost je propisana članom 13 Nacrta Zakona.</p> <p>Primjedba 15 se prihvata.</p>
--	---	---

	<p>primjedba se odnosi na objekte koji su u vrijeme izrade plana bili prepoznati kao postojeći objekti, a ne na objekte koji su bili novoplanirani a građeni su bespravno.</p> <p>Primjedba 16: Definirati tretman bespravnih objekata na urbanističkim parcelama na kojima postoji neusaglašenost između planova višeg i nižeg reda. Zbog postojanja neusaglašenosti urbanističkih parametara u planovima višeg reda i važećim planovima nižeg reda, potrebno je striktno definirati primat važeće planske dokumentacije.</p> <p>Primjedba 18: Dopuniti član 10 sa tretmanom objekata neto površine preko 500 m². Član 10 je definisao tretman objekata do 500 m² stav 3. Potrebno je definirati odnos prema susjedu za objekta površine veće od 500 m².</p> <p>Primjedba 19: U članu 13 stav 6 nakon riječi "od glavnog državnog arhitekta" dodati riječi ", odnosno od glavnog gradskog arhitekta za objekte neto površine do 500 m²".</p> <p>Primjedba 20: U članu 15 u stavovima 2, 3, 4 i 5 riječi "nadležni organ" zamijeniti riječima "organ uprave" jer smo mišljenja da za objekte neto površine do 500 m² ne postoji potreba za utvrđivanjem činjenica na licu mjesta, već se u vezi sa istima može postupati na osnovu dostavljene dokumentacije (poređenjem podataka iz dostavljenih elaborata premjera objekta, fotografija objekta i uvida u Geoportal). Uskladiti navedene površine stambenog prostora u susvojini članova domaćinstva, koje se pominju u članu 11 stav 1 alineja 3 (25 m²) i članu 16 stav 3 alineja 3 (20 m²).</p> <p>Primjedba 21: Dopuniti član 19 u dijelu radnji koje slijede nakon odbijanja zahtjeva za legalizaciju navedenog u stavu 2. U stavu 2 člana 19 je navedeno da ukoliko se ne izvrše radovi rekonstrukcije u roku iz stave 1 člana 19, zahtjev za legalizaciju se odbija. Nije objašnjen dalji tretman bespravnog objekta.</p> <p>Primjedba 22: Poglavlje III (član 13-24) Dopuniti zakon u smislu tretmana više objekata na jednoj urbanističkoj parceli. U skladu sa važećim planskim dokumentima čest je slučaj postojanja više objekata sa više zasebnih dijelova na jednoj urbanističkoj parceli. Potrebno je posebno definirati tretman ovih zasebnih dijelova objekata.</p> <p>Primjedba 23: Korekcija člana 21 stav 3. Član 21 stav 3 treba da glasi "u skladu sa planom parcelacije važećeg planskog dokumenta ili plana višeg reda".</p> <p>Primjedba 24: Obrisati član 21 stav 4. Nije jasan razlog za drugačiji tretman površine zemljišta kod bespravnih objekata neto površine preko 500 m² u odnosu na objekte iz stava 3 člana 21. Potrebno je da površina zemljišta kod svih objekata bez obzira na neto površinu bude u skladu sa planskom dokumentacijom.</p> <p>Primjedba 25: Dopuniti član 21 sa rješavanjem problema nepostizanja neposredne pogodbe. Zbog zloupotrebe položaja i ucjenjivačkog kapaciteta vlasnika dijela UP koji je već izgrađen, potrebno je definirati dalji postupak uslijed nepostizanja neposredne pogodbe.</p> <p>Primjedba 26: U članu 22 produžiti rok za upis rješenja o legalizaciji. Zbog otežanih uslova u kojima radi katastar potrebno je produžiti rok za upis objekta, naročito uzimajući u obzir činjenicu da se u katastru prvo ovjerava Elaborat etažne razrade objekta, a nakon toga vrši upis objekta u list nepokretnosti.</p> <p>Primjedba 27: U članu 23 stav 5 produžiti rok za upis svojine na objektu i brisanje zabilježbe u dijelu "G" lista nepokretnosti. Zbog otežanih uslova u kojima radi katastar potrebno je produžiti rok za upis objekta.</p> <p>Primjedba 28: Član 28 stav 4 - neće biti moguće sistematizovati na nijedan način podatke o svim bespravnim objektima ili bespravnim dogradnjama i nadogradnjama postojećih objekata u vremenu od kada je stupio na snagu Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata pa do stupanja na snagu ovog Zakona, a iz razloga što je bio ukinut institut građevinske dozvole i sve podatke o izgradnji objekata od 15.10.2017. godine posjeduje isključivo Vaše ministarstvo, odnosno urbanističko-građevinska inspekcija u čijoj su</p>	<p>Primjedba 16 će se razmotriti.</p> <p>Primjedba 18 se ne prihvata. Objeti površine preko 500m² legalizuju se u skladu sa parametrima planskog dokumenta, a shodno stavu 1 ovog člana.</p> <p>Primjedba 19 se prihvata.</p> <p>Primjedba 20 se ne prihvata.</p> <p>Primjedba 21 se ne prihvata. Kada se zahtjev odbije shodno članu 28 utvrđuje se nakanada za korišćenje prostora a shodno članu 3 donosi se rješenje o uklanjanju bespravnog objekata.</p> <p>Primjedba 22 se prihvata.</p> <p>Primjedba 23 se prihvata.</p> <p>Primjedba 24 se prihvata.</p> <p>Primjedba 25 će se razmotriti. Potrebno precizirati navedenu situaciju.</p> <p>Primjedba 26 se prihvata.</p> <p>Primjedba 27 se prihvata.</p> <p>Primjedba 28 će se razmotriti. Novi presjek stanja u prostoru, odnosno novo snimanje se ne prihvata a obrazloženje je dato u odgovoru na primjedbu pod rednim brojem 2.</p>
--	---	--

	<p>nadležnosti prijave gradnje objekata i kontrola bespravne izgradnje, zbog čega predlažemo da dopunite navedeni stav 4 člana 28 u dijelu podataka za popis bespravnih objekata koje treba da obezbijedi organ uprave, kao i da se za potrebe izrade ove baze podataka u zakonu predvidi rok za sprovođenje postupka radi novog orto- foto snimka kompletne teritorije Crne Gore. Mišljenja smo da je neophodno ovim Zakonom definisati "presjek stanja u prostoru" i istim precizno propisati kaznene odredbe iz kojih je nedvosmisleno jasno da će svaki novi bespravno izgrađeni objekat biti srušen u fazi izgradnje objekta, obzirom da je izgradnja bez prijave gradnje i izdate građevinske dozvole krivično djelo, ali je i činjenica da su se bespravni objekti gradili i nakon usvajanja važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.</p> <p>Primjedba 29: U članu 28 definisati lice/organ nadležan za identifikaciju objekata koji nisu podnijeli zahtjev za legalizaciju. Potrebno je definisati lice/organ koji provjerava da li je vlasnik podnio zahtjev za legalizaciju, pošto navedeno nije nabrojano u članu 39 "Ovlašćenja inspektora zaštite prostora".</p> <p>Primjedba 30: U članu 28 potrebno je produžiti rok za izradu liste bespravnih objekata. Zbog prevelikog obima predmeta i očekivanog nepoštovanja roka od strane katastra, potrebno je produžiti rok za donošenje liste bespravnih objekata navedene u članu 28 stav 4. S tim u vezi potrebno je korigovati i član 39 stav 1 tačka 16 i član 43 stav 1 tačka 9.</p> <p>Primjedba 31: Član 30 stav 4 – propisati da se rješenje dostavlja u roku od 3 dana od dana izvršenja rješenja, odnosno tek nakon uklanjanja objekta, jer će u suprotnom vlasnik bespravnog objekta biti oslobođen obaveze plaćanja naknade za korišćenje prostora, a objekat će egzistirati na terenu. U stavu 3 propisani su slučajevi kada građevinski inspektor donosi rješenje o uklanjanju bespravnog objekta, ali iz dosadašnje prakse nema valjanih rezultata ostvarenih po ovom osnovu, zbog čega cijenimo da treba razmotriti spektar aktivnosti kako i faktički zaustaviti bespravnu gradnju.</p> <p>Primjedba 32: Član 33 – da bi efekat ove mjere bio sasvim obavezujući bilo bi potrebno pred Ministarstvom ekonomije i turizma pokrenuti izmjenu važećeg Zakona o turizmu i ugostiteljstvu kojim je predviđeno izdavanje privremenih odobrenja za obavljanje djelatnosti na osnovu podnesenog zahtjeva za legalizaciju, zbog čega određeni značajan broj vlasnika objekata samo formalno prije svake turističke sezone podnosi zahtjeve za legalizaciju postojećih bespravnih objekata koji se kasnije, u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku, odbiju kao neuredni i iz godine u godinu ne dostavljaju potrebnu tehničku dokumentaciju za vođenje postupka legalizacije tih objekata u kojim godinama privremeno obavljaju djelatnost.</p> <p>Primjedba 33: U članu 48 potrebno je produžiti rok za izradu Programa urbane sanacije. Zbog prevelikog obima predmeta i očekivanog nepoštovanja roka od strane svih učesnika u procesu legalizacije, potrebno je produžiti rok za donošenje Programa urbane sanacije naveden u članu 48.</p> <p>Primjedba 34: U članu 49 stav 2 nakon riječi "odredbama", a prije riječi "ovog zakona" dodati riječi "člana 13, stav 2 i stav 3".</p>	<p>Primjedba 29 se ne prihvata. Organ lokalne uprave nadležan je za identifikaciju i utvrđivanje liste bespravnih objekata koji nijesu podnijeli zahtjev za legalizaciju.</p> <p>Primjedba 30 je prihvatljiva.</p> <p>Primjedba 31 će se razmotriti.</p> <p>Primjedba 32 se prihvata.</p> <p>Primjedba 33 je prihvatljiva.</p> <p>Primjedba 34 se ne prihvata. Pravno tehnički je pravilna formulacija.</p>
54.	<p>Primjedba 1: Član 3 i definicija orto foto snimka kao „aerofotogrametrijski/avionski snimak teritorije Crne Gore snimljen do kraja oktobra 2018. godine je kao ovakav vrlo diskutabilan i limitirajuć, te diskriminiše sve objekte koji su eventualno izgrađeni prije eventualnog donošenja i stupanja na snagu zakona o legalizaciji objekata. Predlog je da se iz navedene definicije ukloni odrednica „snimljen do kraja oktobra 2018. godine" ili eventualno navede prvo sljedeće snimanje nakon usvajanja i stupanja na snagu predloga zakona.</p> <p>Primjedba 2: Izdvojiti objekte osnovnog stanovanja koji su izgrađeni na zemljištu u sopstvenom vlasništvu i u periodu od nastanka orto foto snimka 2018. godine do stupanja na snagu predloga zakona, od objekata druge namjene. Smatram cjelishodnim da se (ukoliko je neizvjesna činjenica nastanka novog orto foto snimka i formiranja zakonskog izuzetka) vlasnicima</p>	<p>Primjedba 1 se ne prihvata. Obrazloženje je dato na primjedbu pod rednim brojem 2.</p> <p>Primjedba 2 se ne prihvata. Protivno je principu jednakosti.</p>

Aleksandar Radunović

		<p>ovakvih objekata dozvoli, umjesto postojanja objekta na orto foto snimku, činjenica postojanja objekta bude potvrđena geodetskim i foto elaboratom sa preciznim koordinatama, te eventualnim izlaskom komisije koja bi utvrdila istinitost elaborata kao i ispunjenost ostalih uslova predviđenih predlogom zakona (troškovi navedenog bi pali na podnosioca zahtjeva za legalizaciju).</p>	
55.	Snežana Kaluđerović	<p>Primjedba 1: Po ovom Nacrtu zakona, svaki vlasnik objekta na kome je upisana od jedna od zabilježbi „nema dozvolu“ ili „prekoračenje dozvole“, obavezan je da podnese zahtjev za legalizaciju, što znači da u skladu sa članom 14 stav 1 Nacrta zakona, mora da snosi trošak izrade elaborata premjera izvedenog stanja. Predlaže da koncept zakona kojim se uređuje legalizacija bude drugačiji na način da, uzimajući u obzir član 4 Nacrta zakona i člana 100 Zakona o upravnom postupku, nadležni organ bi pokretao postupak za legalizaciju bespravnog objekta. Takav postupak nadležni organ bi pokrenuo kad je, na osnovu činjeničnog stanja utvrđenog u službenoj evidenciji katastra i lokalne samouprave, nesporno da je objekat bespravan. Takođe, nadležni organ bi, prije pokretanja postupka po službenoj dužnosti nesporno utvrdio koje je lice obavezno da snosi troškove legalizacije.</p> <p>Primjedba 2: U Nacrtu zakona ne postoji pravna zaštita one kategorije vlasnika protivpravnih objekata, odnosno posebnih djelova (stanova) protivpravnih objekata koji su savjesni kupci tih objekata, odnosno stanova. Nacrt zakona je nesaglasan sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi u odnosu na vlasnika koji je savjestan kupac protivpravnog objekta ili stana u protivpravnom objektu.</p> <p>Primjedba 3: Član 20 stav 1 kojim je propisano da se kod bespravnih objekata koji se sastoje od više posebnih djelova na kojima postoji pravo svojine različitih vlasnika, neki dokazi dostavljaju za cijeli objekat. u praksi, mnoge stambene zgrade nemaju formirane organe upravljanje ili su praktično nefunkcionalni. Da bi se pokrenuo postupak legalizacije, potrebno je dostaviti elaborat iz člana 14 stav 2 tačka 1 Nacrta zakona, a kasnije po zahtjevu nadležnog organa i dokument iz člana 16 stav 1 tačka 6 i 7. U slučaju da je protivpravan objekat velik i da ima veći broj posebnih djelova, ti dokumenti imaju izuzetno visoku cijenu. Ako određeni broj etažnih vlasnika ignoriše zakon, cijeli trošak za pribavljanje tih dokumenata snose samo oni etažni vlasnici koji žele da učestvuju u postupku legalizacije, tj. bez osnova im se nameće da snose troškove koji bi trebali da snose oni etažni vlasnici koji neće da učestvuju u postupku legalizacije. Legalizaciju bi trebala da vodi država na način da nadležni organ pokreće postupak po službenoj dužnosti, a ne da ostavlja vlasnicima na volju da li će podnijeti zahtjev za legalizaciju.</p> <p>Primjedba 4: Odredbe Nacrta zakona u kojima je navedeno da vlasnik protivpravnog objekta mora dostaviti ovjerenu izjavu da se odriče prava na pokretanje sudskog postupka po bilo kom osnovu u vezi sa korišćenjem objekta su protivustavne i ne mogu biti dio pravnog sistema Crne Gore (član 145 Ustava Crne Gore).</p>	<p>Primjedba 1 će se razmotriti.</p> <p>Primjedba 2 se ne prihvata. Savjesnost se dokazuje u sudskom postupku, ali ne može se govoriti o savjesnosti ako je objekat upisan u katastar nepokretnosti sa zabilježbom „bez građevinske dozvole“ ili ako objekat nije uopšte bio upisan u katastar nepokretnosti.</p> <p>Primjedba 3 će se razmotriti.</p> <p>Primjedba se prihvata.</p>
56.	Unija poslodavaca Crne Gore	<p>Primjedba 1: Član 3 – predlažemo da je član neophodno izmijeniti i dopuniti, na način da glasi: „Orto-foto snimak je aerofotogrametrijski / avionski snimak teritorije Crne Gore. Nadležno ministarstvo dužno je da obezbijedi izradu orto-foto snimka 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona. Katastar je dužan da u roku od 60 dana od dana prijema podataka orto-foto snimanja izvrši preklapanje ortofoto snimka teritorije Crne Gore sa važećim digitalnim podlogama. Orto-foto snimak iz stava 1 ovog člana je dostupan na internet stranici organa državne uprave nadležnog za legalizaciju bespravnog objekta i internet stranici organa uprave nadležnog za poslove katastra (u daljem tekstu: Katastar)- Geoportala.“</p> <p>Primjedba 2: Član 7 - smatramo da bi trebalo preciznije definisati predmet legalizacije, pa predlažemo da se isti izmijeni i glasi: “Predmet legalizacije je bespravni objekat koji je evidentiran na orto-foto snimku iz člana 3 stav 1 ovog zakona i koji je upisan u Katastar nepokretnosti.”</p>	<p>Primjedba 1 će se razmotriti. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 2.</p> <p>Primjedba 2 će se razmotriti.</p>

		<p>Primjedba 3: Član 9 – predlažemo da se član dopuni na način da se posle alineje 4 doda nova alineja koja glasi: "objekti koji se nalaze na koridorima infrastrukturnih objekata."</p> <p>Primjedba 4: U članu 12 navedeno je da se ne može legalizovati i bespravni objekat koji se nalazi u zaštićenim zonama elektroenergetskih objekata ako je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, smatramo da je potrebno korigovati ovaj dio. Osim potrebne preformulacije (dodatne definicije) termina zaštićena zona elektroenergetskih objekata, smatramo potrebnim da se predmetni član preformuliše iz razloga što iz bezbjednosnih razloga egzistiranje objekata u zaštićenim zonama elektroenergetskih objekata nije dozvoljeno, bez prethodne saglasnosti vlasnika objekta koja bi se, eventualno, mogla izdati ako bi se odgovarajućom dokumentacijom potvrdila mogućnost izgradnje, odnosno usaglašenost sa zakonom i tehničkim pravilnicima.</p> <p>Primjedba 5: Nakon člana 34 potrebno je dodati novi član pod nazivom "Energetska infrastruktura od javnog interesa" sa sljedećim sadržajem: "Energetska infrastruktura izgrađena i stavljena u funkciju prije stupanja na snagu ovog zakona, a koja je izgrađena u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donijetog do stupanja na snagu ovog zakona i koja se nalazi na orto - foto snimku, smatra se izgrađenom u skladu sa zakonom i ne podliježe obavezi legalizacije.</p> <p>(Alternativni predlog stava 1: Energetska infrastruktura izgrađena i stavljena u funkciju prije stupanja na snagu ovog zakona, smatra se izgrađenom u skladu sa zakonom i ne podliježe obavezi legalizacije.)</p> <p>Energetski subjekti koji upravljaju energetsom infrastrukturom iz stava 1 ne podliježu odredbama ovog zakona koje se odnose na adaptaciju i rekonstrukciju objekata. Adaptacija i rekonstrukcija energetske infrastrukture iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu odgovarajućeg elaborata, koji se dostavlja nadležnom inspekcijском organu. Odredbe st. 1 i 2 odnose se i na telekomunikacionu opremu koja je postavljena na energetskej infrastrukturi iz ovog člana. Na zahtjev energetskeg subjekta koji upravlja energetsom infrastrukturom iz st. 1 ovog člana, organ nadležan za vođenje katastra nepokretnosti dužan je da izvrši odgovarajući opis energetskeg objekta, ukoliko je dostavljen elaborat premjera energetskeg objekta, izrađen od strane licencirane geodetske organizacije."</p>	<p>Primjedba 3 se prihvata.</p> <p>Primjedba 4 se djelimično prihvata. Obrazloženje kao kod primjedbe pod rednim brojem 26.</p> <p>Primjedba 5 se djelimično prihvata.</p>
57.	Zajednica opština Crne Gore	<p>Generalne primjedbe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Obzirom da je značajan broj objekata izgrađen od dana stupanja na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, mišljenja smo da i ove objekte treba tretirati ovim Zakonom, uz propisivanje posebne visine naknade za legalizaciju ovih objekata (objekti koji se ne nalaze na orto-foto snimku, a koji se upišu u katastar nepokretnosti u propisanom roku). Predlažemo utvrđivanje povećanja naknade za urbanu sanaciju za 30%; 2) Nacrtom zakona nije dato bilo kakvo rješenje za objekte preko 500 m², a koji nijesu uklopljeni trenutno važećom planskom dokumentacijom. Konceptualno, kompletan nacrt se naslanja na trenutno važeću plansku dokumentaciju, dok se važeći Zakon zasnivao na planskom dokumentu koji će tek biti izrađen (PGR). Smatramo da Zakon mora dati smjernice i za ove kategorije objekata, a obzirom da je veliki procenat planskih dokumenata ili star ili van snage; 3) Nacrtom zakona nijesu tretirani objekti koji se nalaze na prostorima planova detaljne regulacije, a koji nijesu važeći ili su predviđeni za izradu. Nacrtom zakona nije data bilo kakva mogućnost planske provjere za veliki broj postojećih objekata i van GUR-ova (objekti izgrađeni na ostalim prirodnim površinama, šumskim površinama i sl.); 4) Mišljenja smo da udaljenost od granice susjedne parcele (za stambene objekte do 200m²), kao ograničavajući faktor treba preispitati, jer može doći do slučajeva ucjenjivanja od strane vlasnika susjedne parcele za već izgrađene objekte. Isto može dovesti i do problema u 	<p>Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje dato na primjedbu pod rednim brojem 2.</p> <p>Primjedba se prihvata. Formulirati rješenje koje bi Bespravni objekti površine preko 500m² a koji nijesu izgrađeni u skladu sa parametrima planskog dokumenta plaćaju naknadu za korišćenje prostora</p> <p>Primjedba se prihvata, precizirati</p> <p>Primjedba se ne prihvata. Susjedska prava se mogu ostvariti u sudskom postupku, a dio odgovornosti svakako pripada</p>

	<p>područjima gdje je ovakav tip gradnje bio najzastupljeniji (stari djelovi gradova, dvojne kuće, i sl.). Razmotriti ukidanje ili umanjeње udaljenosti i za objekte do 500 m², jer se radi o već izgrađenim objektima koji postoje na terenu godinama/decenijama. Pri ovakvom određenju može se desiti da određeni objekat bude za rušenje samo zbog okolnosti da prvi komšija neće da mu da saglasnost; Član 12 nije dobro postavljen iz razloga što nije jasno kako će organi lokalne uprave utvrditi ove posebne slučajeve (dokazi da je objekat na klizištu, plavnom području, i sl.) . Takođe, smatramo da bi sve slučajeve trebalo posebno analizirati (npr. zaštitna područja imaju najčešće po više zona, sa potpuno različitim tretmanom i uslovima gradnje/postojanja objekata). Značajan broj navedenih kriterijuma se ne mogu ni utvrditi u dostupnoj planskoj dokumentaciji, a nekim zonama upravljaju i nadležna preduzeća.</p> <p>5) Kada je u pitanju naknada za urbanu sanaciju smatramo da uslovi plaćanja i visina treba da ostane ista kao u važećem zakonskom rješenju, sa izuzetkom objekata koji su izgrađeni nakon orto-foto snimka za koje treba propisati posebna uvećanja i finansijske penale. Ovo i iz razloga da ovim zakonom ne bi došlo do stvaranja različitih troškova postupka. Kada je u pitanju naplata dodatnih 20% od bespravnih graditelja na državnom zemljištu, istu je trebalo utvrditi važećim zakonom, jer je već značajan broj ušao u postupke legalizacije, zbog čega se stavljaju u neravnopravan položaj.</p> <p>6) Utvrđivanje liste bespravnih objekata i utvrđivanje naknade za korišćenje prostora treba da bude nadležnost jedino stvarno nadležnog organa za poslove identifikacije, upisa i evidencije (bespravnih) objekata – Uprave za katastar i državnu imovinu. Na taj način bi se uspostavio sistem sličan kao i za naplatu poreskih dažbina, u kojoj se vrši kontinuirana saradnja između Uprave i organa lokalne uprave nadležnih za poslove utvrđivanja i naplate lokalnih javnih prihoda.</p> <p>7) Kod obračuna naknade za urbanu sanaciju, poseban problem je predstavljao obračun naknade za zajedničke djelove (i utvrđivanje procentualnog učešća u zajedničkim djelovima) u slučajevima legalizacije posebnih djelova (stanova). Problem se javljao zbog činjenice da zajednički djelovi (najčešće) nijesu evidentirani. Iz ovog razloga predlažemo da se ovi troškovi utvrđuju na investitora koji je izgradio zgradu, odnosno podnio zahtjev za upis objekta u Katastar nepokretnosti, a da vlasnicima obaveza bude legalizacija posebnih djelova;</p> <p>8) Mišljenja smo da je administrativno opterećenje raditi posebno programe komunalnog opremanja i urbane sanacije. Ovo i iz razloga što se, u praksi, vrlo često njerama komunalnog opremanja opremaju i neki bespravni objekti. Veoma je teško, u praksi, razdvojiti ove mjere i aktivnosti.</p> <p>9) Treba decidno navesti objekte od opšteg interesa u državnoj svojini ili svojini lokalnih samouprava za koje nije potrebno regulisanje naknade za urbanu sanaciju. Iste treba nabrojati i u članu koji se odnosi na tipove objekata koji mogu biti predmet legalizacije (obrazovne, zdravstvene, naučne i dr. ustanove).</p> <p>10) Mišljenja smo da treba provjeriti i odrednice koje se odnose na „obavezu vlasnika da da izjavu da neće pokretati bilo kakav spor“. Mišljenja smo da ovu odrednicu treba dodatno provjeriti i pojasniti, da ne bi došlo do problema u sprovođenju ovog Zakona i eventualnog sukoba sa drugim zakonima.</p> <p>11) Mišljenja samo da državni/gradski arhitekte treba da propisuju posebne uslove rekonstrukcije objekata, ukoliko se to pokaže neophodnim u postupku usklađivanja spoljnog izgleda objekta. Obzirom da legalizacija značajnog procenta objekata ne zavisi od planske dokumentacije, to i taj postupak treba razdvojiti od planskog dokumenta tj. urbanističko-tehničkih uslova. Ovo i iz razloga što lokalni sekretarijati, često, neće biti ni u mogućnosti da izdaju takve uslove.</p> <p><u>Pojedinačne primjedbe:</u></p>	<p>organu koji je ozakonio izgradnju objekta koji bi eventualno</p> <p>Primjedba se prihvata. Potrebno precizirati član 12.</p> <p>Primjedba će se razmotriti. Prihvata se dio oko brisanja uvećanja naknade za objekte na državnom zemljištu.</p> <p>Primjedba će se razmotriti.</p> <p>Primjedba se ne prihvata. Predloženo, iako pravedno, nije u skladu sa Zakonom o svojinsko pravnim odnosima, i institutu etažne svojine. Etažnom svojinom, u smislu ovog zakona, smatra se pravo svojine na posebnim djelovima stambene ili poslovne zgrade s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na zemljištu na kom je zgrada podignuta.</p> <p>Primjedba se prihvata.</p> <p>Primjedba se prihvata.</p> <p>Primjedba se prihvata.</p> <p>Primjedba se prihvata.</p>
--	---	--

	<p>Primjedba 1: U članu 1 riječ „postupak“ brisati iz razloga što se svaki upravni postupak, pa i ovaj uređuje Zakonom o upravnom postupku sa kojim svih zakoni, pa i ovaj, moraju biti usklađeni.</p> <p>Primjedba 2: U članu 2 stav 2 dopuniti sa objektima od opšteg interesa u lokalnoj i državnoj svojini. U članu 2 stav 4 u kojem se navode inženjerski objekti neophodno je upodobiti u skladu sa članom 6 Zakona o izgradnji objekata i navesti sve objekte koji su obuhvaćeni u članu 6 Zakona o izgradnji.</p> <p>Primjedba 3: U članu 7 predložimo brisati dio stava: „ako je evidentiran na orto foto snimku“ i preformulisati član da glasi: „Bespravni objekat legalizuje se u skladu sa ovim zakonom ako je vlasnik bespravnog objekta pokrenu postupak upisa objekta u katastar nepokretnosti u roku predviđenom u članu 8 ovog zakona i upisao objekat u katastar nepokretnosti“.</p> <p>Primjedba 3: U članu 8 brisati stav 2.</p> <p>Primjedba 4: U članu 9 u stavu 1 brisati alineju 3.</p> <p>Primjedba 5: Član 11 stav 1 alineja 2 treba omogućiti pravo na legalizaciju i u slučaju kada u objektu ne živi vlasnik nego samo članovi porodice, u situaciji kada je vlasnik objekata umro a članovi domaćinstva tj. nasljednici nijesu još sproveli ostavinski postupak, kao što je to najčešće slučaj u praksi. Dakle, mora se definisati ko je stranka u postupku, odnosno dati mogućnost naslednicima da sprovedu ostavinski postupak, pa nakon toga, postupak legalizacije. Iz navedenog nakon riječi „vlasnik bespravnog objekta“, veznik „i“ zamijeniti sa riječju „odnosno“.</p> <p>U stavu 2 termin koji se odnosi na članove porodičnog domaćinstva upodobiti sa drugim aktima koji uređuju ovu oblast. Smatramo da je tekst ovog Zakona nepotrebno opterećivati definicijama iz drugih zakonskih akata i propisa.</p> <p>Primjedba 6: Član 11 stav 4 brisati dio koji se odnosi na to da „organ ovlašćen za donošenje rješenja o legalizaciji po službenoj dužnosti, pribavlja nalaz i mišljenje sudskog vještaka odgovarajuće struke o podobnosti objekta za stanovanje, a o trošku podnosioca zahtjeva“. Navesti da stranka dostavlja nalaz i mišljenje vještaka. Smatramo da je efikasniji način da sama stranka dostavi nalaz i mišljenje bez službenog određivanja od strane organa (na ovaj način se izbjegavaju i moguće zloupotrebe).</p> <p>Primjedba 7: Član 12 nije dobro konceptualno postavljen i izazivaće velike probleme u primjeni. Neophodno je, u potpunosti, redefinisati ovaj član. Nacrtom zakona nigdje nije naznačeno na osnovu čega će se utvrđivati nabrojane zone i kako će se provjeravati da li se određeni objekat nalazi u ili izvan istih. Primjera radi, da li će, ukoliko se ovakav Zakon usvoji, svi objekti sa područja opštine Kotor biti nadležnost državnog organa? Obrazloženo i u načelnoj primjedbi (tačka 6).</p> <p>Primjedba 8: Nakon člana 12 dodati novi član koji glasi: „Za sve objekte u kojima se obavljaju djelatnosti za koje je neophodno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je dostaviti mišljenje odnosno elaborate u skladu sa zakonima koji se odnose na oblast zaštite životne sredine“.</p> <p>U tom smislu, neophodne je da stranke, u postupcima legalizacije, dostavljaju i izjavu o namjeni i načinu korišćenja objekta, kako bi se cijenila ispunjenost uslova za legalizaciju i pribavljanje odgovarajućih mišljenja, u postupku legalizacije.</p> <p>Primjedba 9: U članu 13 u stavu 6 na kraju dodati riječi „ili glavnog gradskog arhitekta“. Stav 7 precizirati jer su navedeni razlozi zbog kojih se rješenje dostavlja Katastru. Zbog nepreciznosti norme mogao bi se izvesti zaključak da se rješenje dostavlja inspekcijom organu zbog upisa podataka iz rješenja o legalizaciji.</p> <p>Primjedba 10: U članu 10 u stavu 3 preformulisati uslove koji se odnose na udaljenost od susjednih parcela. Obrazloženje sugestije je dato u opštim primjedbama.</p> <p>Primjedba 11: Član 15 stav 1– obrazloženo u načelnim primjedbama - tačka 5.</p>	<p>Primjedba 1 se ne prihvata. Ovaj zakon je lex specialis, jer reguliše odnose u konkretnoj specifičnoj oblasti.</p> <p>Primjedba 2 se prihvata.</p> <p>Primjedba 3 se ne prihvata. Obrazloženje dato na primjedbu pod rednim brojem 2.</p> <p>Primjedba 3 se prihvata. Rok je prekluzivan, te je navedeno je formulisano radi laičke javnosti. Primjedba 4 će se razmotriti. Struka je definisala izuzetak da se objekti izgrađeni preko regulacione linije ne mogu legalizovati.</p> <p>Primjedba 5 se prihvata.</p> <p>Primjedba 6 se ne prihvata. Navedeno je definisano radi mišljenja Ministarstva pravde.</p> <p>Primjedba 7 se prihvata. Precizirati član 12.</p> <p>Primjedba 8 se prihvata.</p> <p>Primjedbe 9 se prihvataju. Precizirati član 13.</p> <p>Primjedba 10 se ne prihvata.</p> <p>Primjedba se ne prihvata.</p>
--	---	--

	<p>Primjedba 12: U članu 15 stav 2, 3 i 4 – brisati. Smatramo da organi lokalne uprave nemaju niti kadrovskih niti institucionalnih mogućnosti da vrše preglede objekata. Kao što je poznato, ovi poslovi su u nadležnosti i u isključivoj odgovornosti licenciranih geodetskih kuća i Uprave za katastar i državnu imovinu, pa bi se ovaj posao svodio na provjeru njihovog rada. Član 15 je nepotpun i smatramo da je potrebno opisati sva postupanja po zahtjevu i sve slučajeve, analogno načinu kako je to urađeno u važećem Zakonu.</p> <p>Primjedba 13: U članu 16 stav 1 razmotriti brisanje tačke koja se odnosi na odricanja prava vlasnika objekta na pokretanje sudskog spora u vezi sa korišćenjem objekta. Ustavom Crne Gore je garantovano pravo mirnog uživanja imovine. Takođe ne može se ni u kojem slučaju ograničiti nečije buduće pravo koje mu pripada. U stavu 2 brisati riječi: „pričinjenu trećim licima“ da bi se obuhvatila i odgovornost za štetu pričinjenu vlasniku bespravnog objekta odnosno članovima njegovog domaćinstva.</p> <p>Primjedba 14: U članu 17 stav 1 dodati i „odnosno drugi dokaz o uređenju odnosa između vlasnika zemljišta i vlasnika bespravnog objekta“. U stavu 2 riječi: „na zemljištu“ zamijeniti riječima: „objektu i/ili zemljištu“, kako bi se stvorile pravne pretpostavke za omogućavanje postupka legalizacije i za objekte nad čijim vlasništvom su neregulirani odnosi između više lica.</p> <p>Primjedba 15: U članu 18 stav 3 mišljenja smo da se, u pogledu ispitivanja seizmičke stabilnosti, objekti na Primorju trebaju posebno tretirati obzirom da se radi o području najvišeg seizmičkog rizika. Smatramo da se na Primorju analize trebaju raditi i za objekte do 200m².</p> <p>Primjedba 16: U članu 19 stav 3, radi preciziranja norme, prije riječi: „Izvođenje radova“ dodati riječ „na“.</p> <p>Primjedba 17: Član 20 je obrađen u načelnim primjedbama – tačka 9.</p> <p>Primjedba 18: U članu 21 precizirati da se broj rata veže za zahjev stranke. Time se sprečava mogućnost organa da diskriminiše stranke po ovom osnovu, a bez jasnih kriterijuma po kojima se definiše broj rata. Takođe se prevenira i moguća korupcija.</p> <p>Primjedba 19: U članu 22 stav 1, brisati tačku 3. Objasnjeno u načelnim primjedbama.</p> <p>Primjedba 20: U članu 23 stav 1 koji se odnosi na usklađivanje objekta sa smjernicama glavnog državnog arhitekta dodati: „i glavnog gradskog arhitekta“. Nadalje, član uskladiti sa članom 13 i sugestijama za član 13 da se rekonstrukcija vrši u skladu sa smjernicama glavnog gradskog arhitekta.</p> <p>Primjedba 21: U članu 24 stav 3 precizirati da se odnosi i na državnu svojinu nad kojom svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave.</p> <p>Primjedba 22: U članu 25 stav 5 brisati. Uvećavati naknadu za urbanu sanaciju za objekte izgrađene na državnom, odnosno zemljištu sa kojim raspolaže lokalna samouprava nije u redu iz razloga što vlasnik bespravnog objekta rješava imovinsko pravne odnose na zemljištu prije plaćanja naknade za urbanu sanaciju i donošenja rješenja o legalizaciji i postaje vlasnik zemljišta.</p> <p>U stavu 9 brisati riječ „postupak“ jer je to suprotno članu 4 Zakona o upravnom postupku. Smatramo da uslovi koji se odnose na naknadu za urbanu sanaciju treba da ostanu identični kao u važećem Zakonu, osim za novu grupu objekata – koji se upišu u katastar nepokretnosti, a nijesu identifikovani na orto-foto snimku.</p> <p>Primjedba 23: Podnaslov člana 26 preimenovati da glasi: "Program komunalnog opremanja i urbane sanacije" i upodobiti ostale članove zakona u skladu sa navedenim. Kako se radi o sredstvima koja se koriste za istu namjenu-opremanje komunalne infrastrukture, smatramo da ih nije potrebno razdvajati i koristiti kao odvojene termine.</p>	<p>Primjedba se ne prihvata. Neophodno je uspostaviti mehanizam koji bi obezbijedio pravilno i istinito utvrđivanje činjenica i stanja objekta. Neposredni uvid je najbolji način.</p> <p>Primjedba 13 se prihvata. Moguće je precizirati.</p> <p>Primjedba 14 se prihvata.</p> <p>Primjedba 15 se ne prihvata. Rješenje je definisano i važećim zakonom, i to na osnovu primjedbi zainteresovanih.</p> <p>Primjedba 16 se prihvata. Pravno tehnička primjedba.</p> <p>Primjedba 18 se prihvata. Rješenje je u važećem zakonu.</p> <p>Primjedba 19 se prihvata.</p> <p>Primjedba 20 se djelimično prihvata. Razmatra se predloženo rješenje u vezi odredbi člana 13 i rekonstrukcije na osnovu smjernica ovog organa.</p> <p>Primjedba 21 se prihvata.</p> <p>Primjedba 22 se djelimično prihvata. Prihvata se u dijelu uklanjanja norme koja definiše uvećanje naknade za 20% za objekte na državnom zemljištu, dok će se razmotriti primjedba da se ne mijenja iznos naknade za urbanu sanaciju</p> <p>Primjedba 23 se prihvata.</p> <p>Primjedba 24 će se razmotriti.</p>
--	--	--

	<p>Primjedba 24: U članu 28 treba utvrditi rok od kada počinje da se naplaćuje godišnja naknada, i to od 1. januara koja slijedi godini u kojoj je utvrđena lista bespravnih objekata od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.</p> <p>U članu 28 u stavu 3 brisati: „organ lokalne uprave“ i navesti: „organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja i naplate lokalnih javnih prihoda“.</p> <p>Primjedba 25: U članu 28 brisati st. 4 i 5.</p> <p>Opštine nemaju nadležnosti i ne mogu utvrditi listu bespravnih objekata za koje nije podnjet zahtjev za legalizaciju. Takođe, sam postupak identifikacije bespravnih objekata za koje ne postoje podaci, osim prikaza na orto-foto snimku, jeste kompleksan posao i usko je povezan sa stručnim znanjem iz oblasti geodezije, kao što je čitanje orto-foto snimka, katastarskih parcela, uvida u list nepokretnosti i sl. Kada govorimo o načinu utvrđivanja liste bespravnih objekata, moguće je utvrditi samo broj. Jedinice lokalne samouprave nemaju nadležnosti za identifikaciju vlasništva bespravnih objekata niti mehanizme. Identifikaciju i premjer objekata u Crnoj Gori u skladu sa važećim propisima mogu vršiti geodetske organizacije i sudski vještaci geodetske struke.</p> <p>Primjedba 26: U članu 28 stav 7 brisati riječi: „uz prethodnu saglasnost Ministarstva“. Davanje prethodne saglasnosti Ministarstva nema svrhe jer su parametri i raspon godišnje naknade već utvrđeni ovim članom. Propisivanjem prethodne saglasnosti povređuje se autonomija lokalne samouprave zajamčena Ustavom Crne Gore i ratifikovanom Evropskom poveljom o lokalnoj samoupravi.</p> <p>Primjedba 27: Član 29 uskladiti da bude jedan termin: „Program komunalnog opremanja i urbane sanacije“, kako je navedeno u prethodnim sugestijama.</p> <p>Primjedba 28: U članu 30 stav 2 brisati alineju koja se odnosi na uklanjanje objekata koji se ne mogu identifikovati na orto-foto snimku. U skladu sa prethodnim sugestijama, brisati ovaj uslov i dati mogućnost da što više objekata bude predmet legalizacije. Takođe, nije jasno da li su u pitanju kumulativni ili alternativni uslove, te treba to precizirati. Takođe, riječi: „građevinski inspektor“ zamijeniti riječima: „nadležni inspektor“, u cilju usklađivanja sa odredbama o nadzoru nad sprovođenjem ovog zakona.</p> <p>U alineji 1 je napravljena tehnička greška. Umjesto poziva na stav 25 treba se pozvati na član 8. Takođe, posle riječi: „katastar nepokretnosti“ dodati riječi: „ili nije podnesen zahtjev za upis“.</p> <p>U stavu 3 riječi: „poreske administracije“ zamijeniti riječima: „uprave nadležnog za poslove utvrđivanja i naplate lokalnih javnih prihoda“.</p> <p>Primjedba 29: U članu 31 dodati novi stav 3: „objekti osnovnog stanovanja se isključuju sa mreže, nakon obezbjeđenja alternativnog smještaja“.</p> <p>Primjedba 30: U članu 32 stav 5 je nejasan i kontradiktoran, te je potrebno da isti bude preciziran.</p> <p>U stavu 6 brisati riječ: „postupak“ i riječi: „uz prethodnu saglasnost Ministarstva“ iz već navedenih razloga.</p> <p>Primjedba 31: U članu 33 dodati novi stav koji glasi: „Za objekte za koje nije podnjet, zahtjev za legalizaciju, odnosno upis u katastar nepokretnosti u predviđenim rokovima ne može se obavljati privredna i druga djelatnost“.</p> <p>Primjedba 32: U članu 34 koji se odnosi na evidenciju podataka o vlasniku bespravnog objekta brisati: "Uvjerenje o prebivalištu, članovima domaćinstva, JMBG, upis u CRPS. Dodati novi stav kojim se formuliše da Ministarstvo propisuje Obrazac. Nepotrebna dokumentacija i dokumentacija koja nije u skladu sa Zakonom o zaštiti podataka. Potrebno je propisati obrazac o evidenciji i pažljivo odabrati parametre koji će biti od koristi u vođenju evidencije organima uprave.</p> <p>Primjedba 33: Član 38 brisati jer je materija već regulisana Zakonom o inspekcijском nadzoru.</p> <p>Primjedba 34: U članu 40 stav 1 tačka 1 brisati jer je rok od 6 mjeseci prislan za dobrovoljno postupanje adresanta norme te se za</p>	<p>Primjedba 25 će se razmotriti, Neke opštine su uspješno završile posao oko liste bespravnih objekata i stvorile uslove za naplatu naknade za korišćenje prostora. Nadležnost se propisuje Zakonom.</p> <p>Primjedba 26 se ne prihvata. Isto rješenje je predviđeno važećim zakonom.</p> <p>Primjedba 27 se prihvata.</p> <p>Primjedba 28 će se razmotriti. Prihvataju se pravno tehničke primjedbe.</p> <p>Primjedba 29 je prihvatljiva.</p> <p>Primjedba 30 se djelimično prihvata.</p> <p>Primjedba 31 se prihvata.</p> <p>Primjedba 32 se djelimično prihvata. Preispitati odredbu člana 34.</p> <p>Primjedba 33 se prihvata.</p> <p>Primjedba 34 se ne prihvata, jer nije prihvaćena primjedba na član 8.</p>
--	---	--

		<p>vrijeme njegovog trajanja isti ne može prinuditi za sprovođenje propisanih mjera i aktivnosti.</p> <p>Primjedba 35: Član 44 u stavu 3 brisati rokove i precizirati da se odnosi na objekte preko 500m² i objekte koji se nalaze u zonama iz člana 12, za koje utvrđivanje treba značajno više vremena od 60 dana.</p> <p>Primjedba 36: U članu 45 pogrešno navedeni stavovi članova. Član 12 nema stav 3 i umjesto člana 25 stav 9, treba da stoji člana 25 stav 10.</p> <p>Primjedba 37: U članu 46 stav 1 umjesto „člana 32 stav 5“, treba navesti član 32 stav 6 i rok u stavu sa 90 dana produžiti na 180 dana.</p> <p>Primjedba 38: Član 47 brisati jer je navedena materija već regulisana Zakonom o lokalnoj samoupravi i odredbama ovog zakona o vršenju nadzora nad njegovom primjenom.</p> <p>Primjedba 39: Podnaslov člana 48 upodobiti sa ostalim sugestijama i navesti: „Donošenje programa komunalnog opremanja i urbane sanacije“ U članu 48 upodobiti navedeni termin.</p> <p>Primjedba 40: U članu 49 stav 2 precizirati na način da se isti odnosi na rješenja o prekidu postupka legalizacije do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.</p> <p>Primjedba 41: U članu 51 brisati riječi: „a primjenjivaće se u roku od pet godina od dana stupanja na snagu“ zbog potencijalnih dugotrajnih imovinskih odnosa, izrade planske dokumentacije i slično.</p>	<p>Primjedba 35 se djelimično prihvata.</p> <p>Primjedba 36 se prihvata. Tehnički previd.</p> <p>Primjedba 37 se djelimično prihvata. Razmotriće se produženje roka.</p> <p>Primjedba 38 se ne prihvata. Irješenje postoji u važećem zakonu.</p> <p>Primjedba 39 se prihvata.</p> <p>Primjedba 40 se prihvata.</p> <p>Primjedba 41 se ne prihvata.</p>
58.	Andrija Brkan	<p>Omogućiti legalizaciju objekta ili dijela objekta, u slučajevima gdje je objekat ili dio objekta u potpunosti sagrađen na kat. parceli u vlasništvu podnosioca zahtjeva, ali zbog netačnosti katastarskih podataka i granica parcela, dio objekta je ostao u tuđoj urbanističkoj parceli.</p>	<p>Primjedba će se razmotriti. Riječ je o konkretnom slučaju</p>
59.	Rajko Samardžić	<p>Omogućiti korišćenje „beneficije“ po osnovu rješavanja stambenog pitanja do 200m², kako je predloženo i za preko 200m² uplaćuje puna naknada. Slučaj mog objekta koji je na samom kraju procesa legalizacije, a npr. ima 212 m² neto stambenog prostora (od toga su dvije terase pod po 12m²). Ovim bi se omogućilo korišćenje povoljnosti koje zakon omogućava i za objekte koji prelazi navedenu granicu od koje bi se naplaćivala puna naknada.</p>	<p>Primjedba će se razmotriti.</p>
60.	Asocijacija za demokratski prosperitet – Zid	<p>Primjedba 1: Član 8 – rok od 6 mjeseci je prekluzivan. Predlažemo da se definiše: najkasnije 6 mjeseci od dana stupanja validnosti detaljnog urbanističkog usvojenima na osnovu Zakona i plana po kome se legalizuje objekat.</p> <p>Primjedba 2: Član 9 – ova dva uslova su bespredmetna: -objekti koji su izgrađeni na način i od materijala kojim se ne obezbjeđuje dugotrajnost i sigurnost korišćenja; -objekti izgrađeni preko regulacione linije; te predlažemo njihovo brisanje.</p> <p>Primjedba 3: Član 10 – brisati 1m od susjedne katastarske parcele.</p> <p>Primjedba 4: Brisati član 12.</p> <p>Primjedba 5: Stav 4 u članu 13 brisati ili precizirati osnov.</p> <p>Primjedba 6: Član 15 stav 2 izmijeniti. Umjesto nadležni organ dužan je da, pored uvida u orto foto snimak, izvrši i pregled bespravnog objekta na licu mjesta, dati mogućnost pregleda i konstatacije. Stav 5 brisati.</p> <p>Primjedba 7: Član 28 nije razradio situaciju objekata podignutih na zemljištu u vlasništvu države a gdje nije postignut sporazum o imovinsko-pravnim odnosima.</p> <p>Primjedba 8: Član 31 brisati.</p>	<p>Primjedba 1 se ne prihvata. Legalizacija je moguća i bez planskog dokumenta.</p> <p>Primjedba 2 se ne prihvata. Razmotriće se preciziranje norme i definisanje načina postupanja kada nema plana na osnovu kojeg se utvrđuje regulaciona linija.</p> <p>Primjedba 3 se ne prihvata. Navedena norma formulisana je od strane struke.</p> <p>Primjedbe 4 i 5 se ne prihvataju.</p> <p>Primjedba 6 se djelimično prihvata.</p> <p>Primjedba 7 je konstatacija. Netačno. Ako nema riješenih imovinsko pravnih odnosa objekat se ne može legalizovati.</p> <p>Primjedba 8 se prihvata.</p>

		Primjedba 9: Obavezno uvesti odredbe kojima se zabranjuje izdavanje nelegalizovanog objekta ili objekta koji je u procesu legalizacije za svrhu obavljanja djelatnosti, stanovanje ili turističke svrhe. Na ovaj način sprečavamo dalje divljanje izgradnje vikendica i objekata čija je namjena turizam. Uvesti i značajne kazne za kršenje ovakve odredbe.	Primjedba 9 se ne prihvata, jer nije predmet ovog zakona već Zakona o turizmu.
61.	Mjesna zajednica Tološi I i II	Treba ugraditi odredbe koje omogućavaju legalizaciju građanima bespravnih objekata koji se ne nalaze na orto foto snimku iz 2017. godine. Naime, nema nijednog razloga da se postupak legalizacije omogući i građanima kojima objekat nije obuhvaćen na orto foto snimku iz 2017. godine, a koji ispunjavaju sve druge uslove predviđene zakonom, osim ako je objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta (DUP-om). Ovo tim prije što Država nakon 2017. godine kada je urađen orto foto snimak, i kada se želio napraviti presjek bespravne gradnje, nije ni do dan danas usvojila planska dokumenta.	Primjedba će se razmotriti. Obrazloženje kao za primjedbu pod rednim brojem 2.
62.	Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine	Primjedba 1: U članu 14 stav 1 dodati ko može podnijeti zahtjev za legalizaciju (vlasnik bespravnog objekta; etažni vlasnik, odnosno skupština etažnih vlasnika bespravnog objekta). Primjedba 2: Dodati novi član – objektima van DUP-a koji se ne nalaze na orto – foto snimku CG koji su izgrađeni u zonama koje su oslobođene plaćanja naknade za urbanu sanaciju, omogućiti da se legalizaciju. Primjedba 3: U članu 28 stav 1 dodati stav 1a – ovo se ne odnosi na pomoćne objekte van granica DUP-a koji služe u svrhu poljoprivredne proizvodnje (štale, kolibe, mljekare, ostave i sl.) a koji su izgrađeni u zonama seoskog područja koje su oslobođene plaćanja naknade za urbanu sanaciju. Primjedba 4: Član 28 stav 4 – dodati stav 4a – izuzetno od stava 4 lista bespravnih objekata neće obuhvatati objekte iz stava 1a.	Primjedba 1 se prihvata. Rješenje je kao u važećem zakonu. Primjedba 2 će se razmotriti. Obrazloženje kao za primjedbu pod rednim brojem 2. Primjedba 3 se ne prihvata. Narušava se princip jednakosti. Primjedba 4 se ne prihvata. Suprotno principu jednakosti.

Mjesto i datum sačinjavanja izvještaja: Podgorica, 15. septembar 2023. godine.

Naziv organizacione jedinice Ministarstva koja je odgovorna za pripremu nacrtu zakona, odnosno strategije: Direktor za razvoj stanovanja i legalizaciju.



MINISTARKA

Ana Novaković Đurović