



Crna Gora
Vlada Crne Gore
Generalni sekretarijat

Broj: 11-332/25-678/2

Podgorica, 27. februar 2025. godine

SKUPŠTINA CRNE GORE
Gospodin Andrija Mandić, predsjednik

PODGORICA

Na osnovu člana 148 Poslovnika Skupštine Crne Gore („Službeni list RCG“, br. 51/06 i 66/06 i „Službeni list CG“, br. 88/09, 80/10, 39/11, 25/12, 49/13, 32/14, 42/15, 52/17, 17/18, 47/19, 112/20, 129/20, 65/21, 104/21, 48/24 i 80/24), Vlada Crne Gore, na sjednici održanoj 27. februara 2025. godine, utvrdila je **amandmane na Predlog zakona o uređenju prostora.**

Amandmani glase:

Amandman 1

U članu 36 stav 1 Predloga zakona poslije riječi: „planove razvoja“ dodaju se riječi: „, morske fizičke, ekološke, društveno-ekonomske podatke“.

Obrazloženje

Ovim amandmanom predlaže se, u skladu sa predlogom Evropske komisije, dorada norme člana 36 stav 1 sa podacima koji su neophodni za pomorsko prostorno planiranje poput morskih fizičkih, ekoloških, društveno-ekonomskih podataka, a radi usaglašavanja sa Direktivom 2014/89/EU o uspostavljanju okvira za prostorno planiranje morskog područja.

Amandman 2

U članu 51 stav 1 Predloga zakona na kraju tačke 2 tačka se zamjenjuje tačka-zarezom i dodaje nova tačka koja glasi:

„3) je to neophodno za realizaciju strateških razvojnih investicija koji su od javnog interesa u skladu sa posebnim zakonom.“

Obrazloženje

Odredbom člana 51 stav 1 Predloga zakona uređeno je donošenje lokalnih planskih dokumenata od strane Vlade i definisana dva slučaja u kojima Vlada može donijeti lokalni planski dokument. Ovim amandmanom predlaže se i slučaj kada je to neophodno za realizaciju strateških razvojnih investicija koji su od javnog interesa u skladu sa posebnim zakonom.

Predloženim amandmanom stvaraju se preduslovi za plansku razradu prostora od strane Vlade, shodno novom Zakonu.

Amandman 3

U članu 52 Predloga zakona stav 2 mijenja se i glasi:

„Planski dokument kojim se uređuje obalno područje i područje mora preispituje se i pregleda u periodu od najmanje deset godina.“

Obrazloženje

Ovim amandmanom predlaže se, u skladu sa predlogom Evropske komisije, preciziranje norme člana 52 stav 2 Predloga zakona o uređenju prostora, o potrebi vršenja revizije planskog dokumenta kojim se uređuje obalno područje i područje mora, a radi usaglašavanja sa Direktivom 2014/89/EU o uspostavljanju okvira za prostorno planiranje morskog područja.

Amandman 4

Član 70 Predloga zakona mijenja se i glasi:

„Za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor plaća naknadu za građenje.

Izuzetno od stava 1 ovog člana naknada za građenje ne plaća se za:

- 1) objekte od opšteg interesa;
- 2) hotele sa pet zvjezdica;
- 3) pristupne rampe, liftove i slične objekte za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
- 4) rekonstrukciju odnosno rušenje postojećeg objekta izgrađenog u skladu sa zakonom i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima, ako nije potrebno dodatno opremanje građevinskog zemljišta; i
- 5) objekte čiji je investitor jedinica lokalne samouprave.

U slučajevima iz stava 2 ovog člana jedinica lokalne samouprave nije obavezna da obezbijedi komunalno opremanje lokacije.

Ako hotel iz stava 2 tačka 2 ovog člana posluje po kondo odnosno mješovitom modelu poslovanja, investitor je dužan da plati naknadu za građenje za smještajne jedinice koje su predmet pojedinačne prodaje i to za neto površinu smještajnih jedinica sa pripadajućim parking prostorom.

Za upis smještajnih jedinica iz stava 4 ovog člana u katastar nepokretnosti, pored isprava propisanih zakonom kojim se uređuje katastar nepokretnosti, potrebna je i isprava o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za građenje. Jedinica lokalne samouprave može, u zavisnosti od vrste objekta i načina plaćanja, umanjiti iznos naknade za:

- 1) građenje:
 - objekata u biznis zoni, do 100% pri čemu jedinica lokalne samouprave nije obavezna da obezbijedi komunalno opremanje lokacije;

- objekata za koje je investitor država odnosno jedinica lokalne samouprave, do 100%;

- objekata koji se grade u skladu sa zakonom kojim se uređuje socijalno stanovanje do 60%;

- objekata kojim se podstiče proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora sunca i drugih obnovljivih izvora do 60%;

- porodičnih stambenih zgrada do 50%;

- vjerskih objekata do 20%;

2) rekonstrukciju odnosno rušenje postojećeg objekta izgrađenog u skladu sa zakonom i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima, ako je potrebno dodatno opremanje građevinskog zemljišta do 50%;

3) rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara do 40%;

4) jednokratno plaćanje naknade do 20%.

Ako investitor ostvaruje pravo na umanj enje po više osnova iz stava 6 ovog člana, primjenjuje se osnov za umanj enje koji je najpovoljniji za investitora.

Za objekte u zoni morskog dobra i nacionalnih parkova, naknada za građenje se uvećava za 20%.

Naknada za građenje plaća se po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenoj za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji.

Visina naknade za građenje utvrđuje se na osnovu ekonomsko-tržišne projekcije planskog dokumenta, u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta; prosječnih troškova osnovnog komunalnog opremanja; zone; vrste objekta; učešća investitora u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

Uslove, visinu naknade, način i rokove plaćanja i umanj enja naknade za građenje propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.“

Obrazloženje

Odredbom člana 70 Predloga zakona definisana je naknada za građenje, koja se plaća za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, slučajevi kada se ova naknada ne plaća odnosno kada se može umanj iti, kao i druga pitanja od značaja za naknadu za građenje.

U cilju sveobuhvatnog i preciznog uređivanja ovog pitanja, bilo je potrebno definisati hotele sa pet zvjezdica kao objekte koji su oslobođeni plaćanja naknade, za građenje, i dodatno urediti situaciju kada hotel sa pet zvjezdica posluje po kondo odnosno mješovitom modelu poslovanja.

PREDSJEDNIK
mr Miloško Spajić

