



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA



Crna Gora

DEKADNIJA
ODNOŠE
NEZAVISNOSTI
HILJADU GODINA
ODŽIVOSTI
2016



Da je vječna Crna Gora

Broj: 101-608/15
Podgorica, 28.07.2016. godine

VLADA CRNE GORE

PODGORICA

U vezi sa Amandmanima poslanice Zorice Martinović i poslanika Gorana Tuponje na Predlog zakona o legalizaciji neformalnih objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma daje sljedeće

MIŠLJENJE

AMANDMAN I

U članu 3 Predloga zakona u stavu 1 riječi: „250m²“ zamjenjuju se riječima: „200 m²“.

Amandman se prihvata.

OBRAZLOŽENJE

Inicijalni predlog amandmana poslanika Zorice Martinović i Gorana Tuponje sadrži predlog da se bruto površina objekta osnovnog stanovanja ograniči na 150m². Komunikacijom sa predlagačem amandmana na sjednici Odbora za turizam, poljoprivredu, ekologiju i prostorno planiranje usaglašeno je da površina bude do 200m², što je i sastavni dio Izvještaja sa sjednice skupštinskog odbora.

Članom 3 Predloga zakona uveden je pojam neformalnog objekta osnovnog stanovanja, preciziran sa četiri kumulativna uslova: 1. da se istim smatra stambeni objekat, 2. bruto građevinske površine do 250 m², 3. u kojem stanuje vlasnik neformalnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište u mjestu u kojem je izgrađen neformalni objekat, 4. ako vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva nemaju u svojini ili susvojini drugi stambeni objekat, odnosno stambenu jedinicu na teritoriji Crne Gore.

Amandmanima je predloženo smanjenje bruto površina neformalnog objekta sa 250 m² na 200m². Odredbama ovog zakona se u određenoj mjeri valsnici nelegalno sagrađeni objekti osnovnog stanovanja, stavljaju u povlašćen položaj u odnosu na ostale valsnikenelegalno sagrađениh objekata, te je za ove objekte predviđeno plaćanje zemljišta i naknade za komunalno opremanje u 240 jednakih mjesečnih rata odnosno 20 godina, isti si izuzeti od plaćanja naknade za legalizaciju, i predviđena je obaveza jedinica lokalne samouprave za obezbjeđivanje alternativnog smještaja u slučaju uklanjanja.

U vezi sa navedenim definisanje umanjene bruto površine objekta osnovnog stanovanja se prihvata, jer i objekat od 200 m² svakako zadovoljava potrebe prosječnog porodičnog domaćinstva.

AMANDMAN II

U članu 5 Predloga zakona stav 2, mijenja se i glasi:

“Ovaj zakon ne primjenjuje se na neformalne objekte koji su izgrađeni:

- 1) u zaštitnom putnom pojasu;
- 2) u zaštitnom pružnom pojasu;
- 3) u zoni aerodroma;
- 4) u zaštitnom pojasu elektroenergetskih objekata;
- 5) na klizištima;
- 6) na eksploatacionim područjima;
- 7) na udaljenosti manjoj od 400m od vojnih objekata koji služe za smještaj eksploziva i municije;
- 8) na prostoru određenom planskim dokumentom za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa;
- 9) u skladu sa propisima kojima u vrijeme izgradnje nije bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole;
- 10) na privremene objekte;
- 11) u zoni nacionalnog parka.“

Poslije stava 2 dodaju se četiri nova stava koja glase:

„Izuzetno od stava 2 tačka 1 ovog člana, ovaj zakon primjenjuje se na neformalne objekte, uz saglasnost i pod uslovima koje odredi organ uprave nadležan za državne puteve, odnosno organ jedinice lokalne samouprave nadležan za opštinske puteve.

Izuzetno od stava 2 tačka 2 ovog člana, ovaj zakon primjenjuje se na neformalne objekte, uz saglasnost i pod uslovima koje odredi privredno društvo koje upravlja željezničkom infrastrukturom.

Izuzetno od stava 2 tačka 3 ovog člana, ovaj zakon primjenjuje se na neformalne objekte, uz saglasnost i pod uslovima koje odredi privredno društvo koje upravlja aerodromima.

Ovaj zakon se primjenjuje na neformalne objekte iz stava 1 tačka 4 ovog člana uz saglasnost vlasnika elektroenergetskog objekta.“

Amandman se prihvata.

OBRAZLOŽENJE

Na član 5 Predloga zakona su već podnijeti amandmani Vlade Crne Gore i isti prihvaćeni u skupštinskoj proceduri, te izradom Izvještaja Zakonodavnog odbora, a shodno Poslovniku Skupštine CG postali sastavni dio teksta Predloga zakona.

Ovim članom propisana je primjena zakona, odnosno na koje se objekte odnosi, kao i izuzetke od primjene zakona.

Amandmanom se predlaže izuzimanje neformalnih objekata izgrađenih u zoni nacionalnih parkova od postupka legalizacije i regularizacije propisanim ovim zakonom.

Nacionalni parkovi su predjeli posebne ljepote i značajnih i rijetkih prirodnih pojava.

Prostori nacionalnih parkova Durmitora, Biogradske gore, Skadarskog jezera, Lovćena i Prokletija čine 7,7% teritorije Crne Gore. Oni čine ekološku i geografsku cjelinu koja se posebnim zakonom izdvaja i štiti. Član 4 Zakona o nacionalnim parkovima, zaštita, unaprjeđivanje i razvoj nacionalnih parkova je djelatnost od javnog interesa.

Nacionalni parkovi su ne malim dijelom devastirani gradnjom nelegalnih objekata.

Ovaj amandman ima za cilj da zaštiti prostor nacionalnih parkova na način da se divlja gradnja u nacionalnim parkovima izuzme iz procesa legalizacije. Izuzimanjem neformalnih objekata u ovim zonama od primjene ovog zakona znači da objekti koji su izgrađeni na prostoru nacionalnih parkova moraju biti uklonjeni, shodno zakonom propisanoj proceduri.

Cijenimo da će izuzimanjem prostora nacionalnih parkova šalje snažna poruka svim eventualnim budućim nelegalnim graditeljima, da je država odlučna da sačuva prostore nacionalnih parkova za buduće generacije.

AMANDMAN III

Član 6 Predloga zakona mijenja se i glasi:

„Privremeni neformalni objekti

Član 6

Neformalni objekti koji su izgrađeni: u zoni morskog dobra; na kulturnom dobru, i zoni zaštite kulturnog dobra, u zoni zaštićenih prirodnih dobara, na vodnom zemljištu i u zaštitnim zonama vodoizvorišta, zonama park šuma, zaštitnih šuma, zelenih površina, smatraju se privremenim neformalnim objektima u smislu ovog zakona.

Neformalni objekti, iz stava 1 ovog člana, određuju se planom privremenih neformalnih objekata.

Plan privremenih neformalnih objekata se donosi za period od tri godine.

Plan privremenih neformalnih objekata za zone: morskog dobra, zaštite kulturnih dobara i na kulturnom dobru i zaštite prirodnih dobara, donosi organ državne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnju objekata (u daljem tekstu: Ministarstvo), po pribavljenom mišljenju lokalne samouprave, pravnog lica osnovanog za upravljanje područjem posebne namjene za koje se plan donosi, odnosno organa državne uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.

Plan privremenih neformalnih objekata za objekte na teritoriji jedinice lokalne samouprave za zone: vodnog zemljišta i zaštitne zone vodoizvorišta, zone park šuma, zaštitnih šuma i zelenih površina, donosi jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

Rješenje o statusu objekata u smislu st. 4 i 5 ovog člana donosi organ nadležan za donošenje plana privremenih neformalnih objekata, na osnovu plana privremenih neformalnih objekata.

Postupak legalizacije neformalnih objekata iz stava 4 ovog člana sprovodi se nakon donošenja i u skladu sa uslovima definisanim državnim planskim dokumentom.

Postupak legalizacije neformalnih objekata iz stava 5 ovog člana sprovodi se nakon donošenja i u skladu sa uslovima definisanim lokalnim planskim dokumentom.“

Amandman se prihvata.

OBRAZLOŽENJE

Na član 6 Predloga zakona su već podnijeti amandmani Vlade Crne Gore i isti prihvaćeni u skupštinskoj proceduri, te izradom Izvještaja Zakonodavnog odbora, a shodno Poslovniku Skupštine CG postali sastavni dio teksta Predloga zakona.

Članom 6 se nelegalno izgrađenim objektima izgrađenim u zoni nacionalnog parka, u zoni morskog dobra; na kulturnom dobru, i zoni zaštite kulturnog dobra, u zoni zaštićenih prirodnih dobara, na vodnom zemljištu i u zaštitnim zonama vodoizvorišta, zonama park šuma, zaštitnih šuma, zelenih površina, utvrđuje status privremenih neformalnih objekata, kroz donošenje plana privremenih neformalnih objekata i donošenje rješenje o statusu, što predstavlja prelaznu fazu do izrade planskih dokumenata.

Predloženim izmjenama od obaveze donošenja plana privremenih neformalnih objekata izuzeti su zone nacionalnih parkova, a shodno izmjeni člana 5 Predloga zakona shodno kojoj su neformalni objekti izgrađeni u zonama nacionalnih parkova izuzeti od primjene ovog zakona.

Takođe, su određene odredbe precizirane.

AMANDMAN IV

U članu 7 Predloga zakona u stavu 2 poslije riječi: "neformalni objekat" dodaje se zarez i riječi: "u skladu sa Zakonom o državnoj imovini,"

U stavu 4 riječi: "neposredne pogodbe" brišu se.

Amandman se prihvata.

OBRAZLOŽENJE

Članom z propisan je postupak rješavanja imovinsko pravnih odnosa na zemljištu, koji je uslov za legalizaciju objekta shodno Predlogu zakona.

Ovim amandmanom se dodatno precizira da se postupak prenosa prava svojine, odnosno svojinskih ovlašćenja na zemljištu u državnoj svojini vrši u skladu sa Zakonom o državnoj imovini.

AMANDMAN V

U članu 19 Predloga zakona stav 2 briše se.

Amandman se prihvata.

OBRAZLOŽENJE

Članom 19 Predloga zakona predviđena je obavezna tehnička dokumentacija u procesu regularizacije. Izrada analize neformalnog objekta sa stanovišta statičke i seizmičke sigurnosti, je jedan od obaveznih dokaza koji se dostavlja. Amandmanima Vlade Crne gore koji su postali sastavni dio Predloga ostavljena je mogućnost za vlasnika neformalnog objekta koji je namijenjen isključivo za stanovanje i koji može imati najviše tri nadzemne etaže da umjesto analize objekta od strane licenciranog lica da izjavu kojom tvrdi da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Predloženim amndanom predlaže se izostavljanje ove mogućnosti.

Međutim, imajući u vidu da se Crna Gora a naročito primorski i centralni dio, nalaze u zonama visokog seizmičkog hazarda, cijenimo da nije dobro postojanje mogućnosti da se seizmička sigurnost objekta ne provjerava, odnosno da sam graditelj preuzima odgovornost davanjem izjave da je neformalni objekat stabilan i siguran za upotrebu, te se amndman prihvata.

AMANDMAN VI

U članu 26 Predloga zakona u stavu 1 riječi: „u iznosu od 5%“ zamjenjuju se riječima: „u iznosu od 20%“.

Amandman se prihvata.

OBRAZLOŽENJE

Članom 26 Predloga zakona propisana je obaveza plaćanja naknade za legalizaciju u iznosu od 5% od iznosa utvrđene komunalne naknade.

Predloženom izmjenom, iznos se znatno uvećava te se predviđa plaćanje naknade za legalizaciju u iznosu od 20% od iznosa utvrđene komunalne naknade.

Kako je naknada za legalizaciju vrsta kazne za nelegalne graditelje, te imajući u vidu veličinu ovog problema, ali i želju da se isti rješava i opredjeljenje da se u budućem vremenu spriječi nelegalna gradnja opravdano je visinu kazne i uvećati.

Visina naknade koja je predložena u tekstu predloga zakona nije dovoljna za prevenciju nelegalne gradnje u budućnosti, te stoga prihvatamo povećanje na 20%.

AMANDMAN VII

U članu 31 Predloga zakona u stavu 4 poslije riječi: "seizmičku stabilnost neformalnog objekta" stavlja se tačka i riječi: "ili je dostavljena izjava vlasnika da je neformalni objekat stabilan i siguran za upotrebu" brišu se.

U stavu 6 nakon riječi: "seizmičku stabilnost neformalnog objekta" stavlja se tačka i riječi: "ili je dostavljena izjava vlasnika da je neformalni objekat stabilan i siguran za upotrebu" brišu se.

Amandman se prihvata.

OBRAZLOŽENJE

Ovaj amandman odnosi se na član 30 osnovnog teksta Predloga zakona, koji je nakon usvajanja amandmana predlagača i prenumeracije postao član 31 Predloga zakona.

Članom 31 propisano je donošenje rješenja o legalizaciji te sadržaj istog.

Kako je obavezan sadržaj rješenja i činjenica da li je za objekta izrađena analiza statičke i seizmičke stabilnosti objekta ili izjava vlasnika, koja je mogućnost izmjenjena amandmanom na član 19 Predloga zakona to se ovaj amandman odnosi na pravno tehničko usaglašavanje teksta

AMANDMAN VIII

U članu 32 Predloga zakona stav 2 mijenja se i glasi:

„Nadležni organ dužan je da okonča postupak donošenja, odnosno izmjene planskog dokumenta najkasnije u roku od 24 mjeseca od isteka roka iz člana 38 ovog zakona, radi uklapanja neformalnih objekata u planski dokument, u skladu sa normama i standardima urbanističkog planiranja.“

Amandman se prihvata.

OBRAZLOŽENJE

Ovaj amandman odnosi se na član 31 osnovnog teksta Predloga zakona, koji je nakon usvajanja amandmana predlagača i prenumeracije postao član 32 Predloga zakona

Ovim amandmanom definiše se rok za donošenje planskog dokumenta, umjesto predloženog roka za pokretanje postupka izrade istog, imajući u vidu da je postupak regularizacije krajnji cilj procesa, te je efikasno donošenje planskih dokumenata uslov za realizaciju ovog dijela postupka.

AMANDMAN IX

U članu 40 Predloga zakona stav 1 u tački 20 poslije riječi: "seizmičku stabilnost neformalnog objekta" stavlja se tačka i riječi: "ili je dostavljena izjava vlasnika da je neformalni objekat stabilan i siguran za upotrebu" brišu se.

Amandman se prihvata.

OBRAZLOŽENJE

Ovaj amandman odnosi se na član 37 inicijalnog teksta Predloga zakona, koji je nakon usvajanja amandmana predlagača i prenumeracije postao član 40 Predloga zakona.

Članom 40 propisane su kaznene odredbe.

Predloženi amandman rezultat je pravno tehničkog usklađivanja teksta sa predloženim izmjenama čl. 19 i 31 Predloga zakona, odnosno amandmana V i VII.

S poštovanjem,



MINISTAR
Branimir Gvozdenović