**NACRT**

**ZAKON**

**O LEGALIZACIJI BESPRAVNIH OBJEKATA**

**I OSNOVNE ODREDBE**

**Predmet**

**Član 1**

Ovim zakonom uređuju se uslovi, način i postupak legalizacije bespravnih objekata, pravne posljedice legalizacije, kao i ostala pitanja od značaja za legalizaciju objekata.

Pojam bespravnog objekta

Član 2

Bespravnim objektom smatra se zgrada, dio zgrade, pomoćni objekat u funkciji zgrade ili inženjerski objekat koji je izgrađen, rekonstruisan, dograđen ili nadograđen bez građevinske dozvole, odnosno drugog akta kojim se odobrava građenje, ili suprotno tom aktu.

Bespravnim objektom iz stava 1 ovog člana smatra se stambena, poslovna i poslovno-stambena zgrada na kojoj su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, odnosno izvedeni: temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija, sa ili bez krova.

Bespravnim objektom ne smatra se objekat za koji u vrijeme izgradnje nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole, odnosno drugog akta kojim se odobrava građenje.

Inženjerski objekti iz stava 1 ovog člana su: postrojenja, ulice, mostovi, vijadukti, tuneli, podzemni i nadzemni prolazi, manevarske površine i platforme, antenski stubovi, nasipi, dalekovodi, trafostanice i razvodna postrojenja, vodovodi, objekti za zahvatanje i tretman vode za piće i druge potrebe, kablovske podzemne instalacije, kanalizaciona mreža, deponije, sportski tereni i drugi objekti za sport i rekreaciju.

Orto foto snimak

Član 3

Orto foto snimak je aerofotogrametrijski/avionski snimak teritorije Crne Gore snimljen do kraja oktobra 2018. godine.

Orto foto snimak iz stava 1 ovog člana dostupan je na internet stranici organa državne uprave nadležnog za legalizaciju bespravnih objekata i internet stranici organa uprave nadležnog za poslove katastra (u daljem tekstu: Katastar) - Geoportalu.

**Javni interes**

Član 4

Legalizacija objekata u skladu sa ovim zakonom je u javnom interesu.

**Značenje izraza**

**Član 5**

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovom zakonu imaju značenje određeno zakonom kojim se uređuje planiranje prostora, zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata ili drugim posebnim zakonom, ako ovim zakonom nije propisano drugačije.

**Upotreba rodno osjetljivog jezika**

**Član 6**

Izrazi koji se u ovom zakonu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

**II. USLOVI ZA LEGALIZACIJU**

**Opšti uslovi za legalizaciju**

**Član 7**

Bespravni objekat legalizuje se u skladu sa ovim zakonom ako je evidentiran na orto foto snimku i ako je upisan u katastar nepokretnosti.

Upis u katastar nepokretnosti

Član 8

Vlasnik bespravnog objekta koji nije upisan u katastar nepokretnosti dužan je da u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga zakona pokrene postupak upisa objekta u katastarsku evidenciju.

Nakon isteka roka iz stava 1 ovog člana ne može se vršiti upis niti zabilježbu bespravno izgrađenih objekata ili njihovih djelova u katastar nepokretnosti.

Za objekte za koje nije pokrenut postupak upisa iz stava 1 ovog člana, nadležni inspekcijski organ donijeće rješenje o uklanjanju objekta.

**Objekti koji se ne mogu legalizovati**

**Član 9**

Ne mogu se legalizovati:

* privremeni objekti;
* objekti koji su izgrađeni na način i od materijala kojim se ne obezbjeđuje dugotrajnost i sigurnost korišćenja ;
* objekti izgrađeni preko regulacione linije;
* inženjerski objekti koji se ne upisuju u V listu lista nepokretnosti.

**Posebni uslovi za legalizaciju**

**Član 10**

Bespravni objekat iz člana 7 stav 1 ovog zakona može se legalizovati ako je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta.

Objekat osnovnog stanovanja i stambeni objekat neto površine do 200m2 može se legalizovati ako nije izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom ako je izgrađen na udaljenosti od najmanje 1m od susjedne katastarske parcele.

Bespravni objekat neto površine do 500m2 može se legalizovati ako je izgrađen na udaljenosti od najmanje 2m od susjedne katarske parcele.

Izuzetno od st. 1 i 2 ovog člana udaljenost objekta može biti manja, uz saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele.

Osnovni urbanistički parametri iz stava 1 ovog člana su namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji.

Bespravni objekat osnovnog stanovanja

Član 11

Bespravni objekat osnovnog stanovanja je objekat :

* neto građevinske površine do 200m2;
* u kojem stanuje vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište u mjestu u kojem je izgrađen objekat; i
* ako u njemu stanuju vlasnik i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji nemaju u svojini drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od 25 m2 površine drugog stambenog objekta na teritoriji Crne Gore.

Članovima porodičnog domaćinstva iz stava 1 ovog člana smatraju se lica koja sa vlasnikom bespravnog objekta žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

* supružnik ili lice koje sa vlasnikom bespravnog objekta živi u vanbračnoj zajednici;
* djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad;
* druga lica koja je vlasnik bespravnog objekta ili njegov supružnik dužan po zakonu da izdržava, a koja sa njim stanuju u istom stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi.

Ako vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja ili član njegovog porodičnog domaćinstva posjeduje drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore koji nije podoban za stanovanje, uz zahtjev za legalizaciju prilaže izjavu o nepodobnosti objekta sa podacima o identifikaciji.

U slučaju iz stava 4 ovog člana organ ovlašćen za donošenje rješenja o legalizaciji po službenoj dužnosti, pribavlja nalaz i mišljenje sudskog vještaka odgovarajuće struke o podobnosti objekta za stanovanje, o trošku podnosioca zahtjeva.

**Legalizacija objekata u zaštićenim zonama**

**Član 12**

Bespravni objekat koji ispunjava uslove iz člana 7 ovog zakona, koji je izgrađen u zaštićenim zonama može se legalizovati ako je izgrađen u skladu osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta.

Zaštićene zone iz stava 1 ovog člana su:

1. zona morskog dobra, zona zaštićenog područja i zona područja ekološke mreže;
2. zona park šuma, zaštitnih šuma i zone zelenih površina u zahvatu planskog dokumenta;
3. zona aerodroma;
4. zona vodoizvorišta;
5. zaštitni putni pojas i zaštitni pružni pojas;
6. zahvat granica nepokretnog kulturnog dobra i njegova zaštićena okolina;
7. područja upisana u listu svjetske baštine UNESCO-a
8. vodno zemljište;
9. zaštitni pojas elektroenergetskog objekta;
10. klizište i plavno područje;
11. eksploataciono područje;
12. pojas/zona od najmanje 400 m udaljenosti od vojnih objekata koji služe za smještaj eksploziva i municije; i
13. prostor određen planskim dokumentom za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa.

III. NAČIN I POSTUPAK LEGALIZACIJE

Nadležnost i rješenje o legalizaciji

Član 13

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da pribavi rješenje o legalizaciji.

Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta neto površine do 500 m2 donosi organ lokalne uprave.

Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta neto površine preko 500 m2 i bespravnog objekta izgrađenog u zaštićenim zonama iz člana 12 ovog zakona donosi organ uprave.

Rešenje o legalizaciji objekta sadrži i konstataciju da je dostavljena ovjerena izjava vlasnika legalizovanog objekta da se odriče prava na pokretanje sudskog spora po bilo kom osnovu u vezi sa korišćenjem objekta.

Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta iz st. 2 i 3 ovog člana obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta, sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

Ako planski dokument ne sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta, organ uprave odnosno organ lokalne uprave ( u daljem tekstu: nadležni organ) po službenoj dužnosti, pribavlja smjernice od glavnog državnog arhitekte.

Nadležni organ dužan je da u roku od osam dana od dana pravosnažnosti, rješenje o legalizaciji dostavi nadležnom inspekcijskom organu i Katastru radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.

Troškove legalizacije bespravnog objekta snosi vlasnik objekta.

Pokretanje postupka legalizacije

Član 14

Postupak legalizacije bespravnog objekta pokreće se podnošenjem zahtjeva za legalizaciju.

Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana podnosi se:

1. elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta izrađen od strane licencirane geodetske organizacije ovjeren od strane Katastra;
2. dokaz o upisu ili zabilježbi postojanja objekta u katastarskoj evidenciji odnosno izvod iz katastra nepokretnosti ili druge odgovarajuće evidencije nepokretnosti.

U elaborat iz stava 2 tačka 1 ovog člana upisuju se. naročito: podaci o bruto i neto površini bespravnog objekta, položaj i koordinate objekta na katastarskoj parceli, udaljenost od susjeda, podaci o regulacionoj liniji, i fotografije postojećeg stanja objekta.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana podnosi se na obrascu čiji sadržaj propisuje Ministarstvo.

Postupanje po zahtjevu za legalizaciju

Član 15

Zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta koji se ne nalazi na orto foto snimku nadležni organ odbija.

Nadležni organ dužan je da, pored uvida u orto foto snimak, izvrši i pregled bespravnog objekta na licu mjesta.

O izvršenom pregledu iz stava 2 ovog člana nadležni organ vodi službenu zabilješka.

Veličina/površina, spratnost, stepen završenosti i namjena bespravnog objekta za koji je podnijet zahtjev za legalizaciju utvrđuju se prema stanju prikazanom u elaboratu iz člana 12 ovog zakona i stanja objekta utvrđenog na licu mjesta.

Ako se stanje objekta prikazano u elaboratu u bitnom razlikuje od stanja utvrđenog pregledom objekta na licu mjesta, nadležni organ je dužan da zatraži od podnosioca zahtjeva da stanje u elaboratu i katastru nepokretnosti upodobi sa stvarnim stanjem objekta i da inicira nadzor inspektora za geodeziju nad radom geodetske organizacije koja je izradila elaborat.

Nadležni organ je dužan da rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju iz stava 1 ovog člana, u roku od osam dana od dana donošenja, dostavi nadležnom inspekcijskom organu radi donošenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta, u skladu sa zakonom.

**Dokumentacija**

Član 16

Nadležni organ dužan je da u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva i dokumentacije iz člana 14 ovog zakona, za objekat koji ispunjava uslove iz člana 7 ovog zakona, uputi poziv podnosiocu zahtjeva i dokumentacije da, u roku od 90 dana od dana prijema poziva, dostavi:

1. dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na objektu i zemljištu na kome je bespravni objekat izgrađen;
2. saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele iz člana 10 stav 3 ovog zakona, ako je potrebna;
3. dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju;
4. dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: posebna naknada);
5. ovjerenu izjavu vlasnika objekta da se odriče prava na pokretanje sudskog spora po bilo kom osnovu u vezi sa korišćenjem objekta;
6. analizu privrednog društva ovlašćenog za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine od 200 m2 do 500 m2 u skladu sa propisom iz člana 18 stav 2 ovog zakona i izjavu tog privrednog društva da je objekat podoban za upotrebu;
7. revidovani izvještaj privrednog društva ovlašćenog za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500 m2 i izjavu privrednog društva ovlašćenog za reviziju tehničke dokumentacije, odnosno za poslove stručnog nadzora nad građenjem objekta da je objekat podoban za upotrebu.

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 pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

Pored dokaza iz stava 1 ovog člana, vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi i dokaze

* + o broju članova porodičnog domaćinstva;
  + o prebivalištu u mjestu u kojem je izgrađen bespravni objekat, i
  + da vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva na teritoriji Crne Gore ne posjeduju drugi stambeni objekat i/ili da nemaju u susvojini više od 20m2 neto površine drugog stambenog objekta u Crnoj Gori, odnosno stambenu jedinicu podobnu za upotrebu.

Rješavanje imovinsko pravnih odnosa na objektu i zemljištu

Član 17

Dokaz o riješenim imovinsko pravnim odnosima na zemljištu iz člana 16 stav 1 tačka 1 ovog zakona je, pored izvoda iz lista nepokretnosti, i pisana saglasnost vlasnika zemljišta na kojem je bespravni objekat izgrađen, ovjerena u skladu sa zakonom.

Ako podnosilac zahtjeva za legalizaciju bespravnog objekta ne posjeduje dokaz o riješenim imovinsko pravnim odnosima na zemljištu dužan je da podnese dokaz da je pred sudom ili drugim nadležnim organom pokrenut postupak utvrđivanja prava svojine na objektu i/ili zemljištu.

Postupak po zahtjevu za legalizaciju objekta prekida se do završetka postupka iz stava 1 ovog člana pravosnažnom odlukom suda ili izvršnom odlukom nadležnog organa.

Nadležni organ dužan je da u roku od 15 dana od dana izvršnosti, dostavi akt o prekidu postupka legalizacije objekta iz stava 2 ovog člana koji je izgrađen na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši država, a kojim raspolaže jedinica lokalne samouprave, organu lokalne uprave nadležnom za imovinu, odnosno organu državne uprave nadležnom za imovinu za zemljište kojim raspolaže Vlada.

Nadležni organ je dužan da vodi evidenciju o dokazima iz st. 1 i 2 ovog člana.

Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta

Član 18

Ispitivanje i analizu statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta vrši privredno društvo ovlašćeno za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata..

Bespravni objekat za koji su riješeni imovinsko pravni odnosi na zemljištu a za koji privredno društvo iz stava 1 ovog člana utvrdi da je siguran sa stanovišta statičke i seizmičke stabilnosti uz izvođenje radova rekonstrukcije, može se rekonstruisati u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata neto površine preko 500 m2

vrši privredno društvo iz stava 1 ovog člana na osnovu pravila struke.

O rezultatima ispitivanja iz stava 3 ovog člana sačinjava se izvještaj.

Kontrolu izvještaja iz stava 4 ovog člana, vrši privredno društvo ovlašćeno za reviziju tehničke dokumentacije (revident) odnosno privredno društvo koje obavlja poslove stručnog nadzora nad gr

Način ispitivanja i način izrade i sadržaj analize bespravnog objekta neto površine do 500m2 u pogledu statičke i seizmičke stabilnosti objekta propisuje Ministarstvo.

**Postupak u slučaju kada bespravni objekat nije statički i seizmički stabilan**

**Član 19**

Ako je privredno društvo iz člana 18 ovog zakona utvrdilo da se na bespravnom objektu moraju izvršiti radovi rekonstrukcije da bi bio siguran sa stanovišta statičke i seizmičke stabilnosti, nadležni organ donosi rješenje o prekidu postupka do završetka rekonstrukcije objekta, a najduže do godinu od dana uručenja rješenja o prekidu postupka.

Ako se radovi rekonstrukcije ne završe u roku iz stava 1 ovog člana, zahtjev za legalizaciju se odbija.

Za izradu projekta rekonstrukcije, osim u dijelu izdavanja urbanističko tehničkih uslova, i izvođenje radova na objektu shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuje izgradnja objekata.

Za rekonstrukciju objekta iz stava 1 ovog člana, ne plaća se naknada propisana zakonom koji se uređuje izgradnja objekata.

Nakon završetka rekonstrukcije, vlasnik objekta dostavlja nadležnom organu konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru, u kojem su navedene tačne konstatacije o izvedenim radovima na rekonstrukciji objekta sa izjavom da je objekat rekonstruisan u skladu sa revidovanim projektom rekonstrukcije, odnosno da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti.

Izvještaj iz stava 5 ovog člana sadrži i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

Nakon prijema dokumentacije iz st. 5 i 6 ovog člana nadležni organ nastavlja postupak legalizacije bespravnog objekta.

Legalizacija objekta koji se sastoji od više posebnih djelova

Član 20

Za bespravni objekat, koji se sastoji od više posebnih djelova, na kojima je ustanovljeno pravo svojine različitih vlasnika, dokazi iz člana 16 st. 1, 2, 5, 6 i 7 dostavljaju se za cijeli objekat.

Za objekat iz stava 1 ovog člana, naknade iz čl. 25 i 27 ovog zakona obračunavaju se i naplaćuju pojedinačno za posebne djelove objekta (stanove, poslovne prostore, garažu i dr.), a za zajedničke djelove objekta srazmjerno vlasničkom udjelu.

Kada je predmet legalizacije dogradnja ili nadgradnja zgrade u etažnoj svojini, pretvaranje zajedničkih prostorija zgrade u stan ili poslovni prostor ili pripajanje zajedničkih prostorija susjednom stanu, obavezno se dostavlja i dokaz o saglasnosti etažnih vlasnika na legalizaciju, shodno odredbama zakona kojim se uređuju prava i obaveze etažnih vlasnika i upravljanje stambenim zgradama, ili drugi dokaz o regulisanju međusobnih odnosa između vlasnika bespravnog objekta i skupštine etažnih vlasnika.

Za legalizaciju zajedničkih djelova objekta, sve troškove legalizacije dužni su da snose vlasnici posebih djelova srazmjerno vlasničkom udjelu.

Otkup i otplata zemljišta

Član 21

Prenos prava svojine na zemljištu na kojem je izgrađen bespravni objekat, na kojem svojinska ovlašćenja vrši država, a kojim raspolaže Vlada odnosno jedinica lokalne samouprave, može da se vrši neposrednom pogodbom, u skladu sa zakonom, na osnovu zahtjeva vlasnika bespravnog objekta koji je podnio zahtjev za legalizaciju - kupca zemljišta.

Vlasnik bespravnog objekta koji je podnio zahtjev za legalizaciju, podnosi zahtjev za kupovinu zemljišta organu uprave nadležnom za imovinu za zemljište na kojem svojinska ovlašćenja vrši država, a kojim raspolaže Vlada, odnosno organu lokalne uprave nadležnom za imovinu za zemljište kojim raspolaže jedinica lokalne samouprave.

Površina zemljišta na kome je izgrađen bespravni objekat određuje se u skladu sa planom parcelacije važećeg planskog dokumenta ili minimalnim uslovima potrebnim za objekte prema namjeni u zonama bez planskog dokumenta.

Izuzetno od stava 3 ovog člana površina zemljišta za objekte neto površine preko 500m2 određuje se u skladu sa planom.

Vrijednost zemljišta utvrđena u postupku neposredne pogodbe iz stava 1 ovog člana može se otplatiti najviše u 360 jednakih mjesečnih rata za bespravne objekte osnovnog stanovanja, a za druge bespravne objekte najviše u 180 jednakih mjesečnih rata, u skladu sa ugovorom, uz obezbjeđenje potraživanja.

Katastar je dužan da nakon prijema ugovora iz stava 6 ovog člana, upiše predbilježbu, da je kupac vlasnik zemljišta uz uslov ispunjenja uslova iz predbilježbe, uz izjavu o dozvoli uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta, u slučaju da kupac otplaćuje zemljište u ratama.

U slučaju da kupac otplati cijenu zemljišta u cjelosti, Katastar je dužan da nakon prijema ugovora iz stava 7 ovog člana upiše uknjižbu, odnosno kupca kao vlasnika zemljišta.

Upis rješenja o legalizaciji

Član 22

Katastar je dužan da u roku od 20 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji, upiše zabilježbu sa:

1. nazivom donosioca, brojem i datumom izdavanja rješenja;
2. izjavom vlasnika bespravnog objekta (ovjerena od nadležnog organa odnosno ovlašćenog lica), da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta;
3. izjavom vlasnika da se odriče prava na pokretanje sudskog spora; i
4. podacima o načinu plaćanja naknade za urbanu sanaciju i posebne naknade.

Usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Član 23

Vlasnik bespravnog objekta je dužan da u roku od tri godine, od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji, uskladi spoljni izgled bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda, odnosno sa smjernicama glavnog državnog arhitekte.

Ako usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama iz stava 1 ovog člana zahtijeva izvođenje radova na objektu koji se u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata smatraju adaptacijom odnosno rekonstrukcijom, shodno se primjenjuju odredbe tog zakona koje se odnose na adaptaciju odnosno rekonstrukciju.

Potvrdu o usklađenosti objekta sa smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda iz planskog dokumenta, odnosno smjernicama glavnog državnog arhitekte izdaje glavni gradski arhitekta, na osnovu dostavljenih fotografija svih fasada objekta izrađenih u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela i izlaska na lice mjesta, odnosno pregleda objekta.

Glavni gradski arhitekta dužan je da u roku od osam dana, od dana izdavanja, dostavi potvrdu iz stava 3 ovog člana Katastru.

Katastar je dužan da u roku od 30 dana od prijema potvrde iz stava 3 ovog člana:

1. izvrši upis prava svojine na objektu u katastar nepokretnosti, za objekat za koji je dostavljen dokaz o zabilježbi postojanja objekta; i
2. izbriše zabilježbu u "G" listu, lista nepokretnosti, koja se odnosi na činjenicu da je objekat izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli.

**Javni poziv za objekte izgrađene na zemljištu u svojini države**

**Član 24**

Organ uprave nadležan za imovinu i organ lokalne uprave nadležan za imovinu dužan je da u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona objavi javni poziv za imaoce prava - vlasnike bespravnih objekata izgrađenih na zemljištu u svojini države, odnosno zemljištu na kome svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave.

Javni poziv iz stava 1 ovog člana sadrži, naročito : poziv za imaoce prava-vlasnike bespravnih objekata koji su izgrađeni na zemljištu u svojini države ili jedinice lokalne samouprave da podnesu zahtjev za upis objekata u katastar nepokretnosti u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ovog zakona i upozorenje da će se ako imaoci prava ne pokrenu postupke upisa bespravnih objekata u katastar, identitet imaoca prava na nepokretnostima-bespravnim objektima utvrditi na osnovu podataka iz katastra zemljišta, odnosno upisati kao državna svojina.

Svojina nad bespravnim objektom izgrađenim na zemljištu u svojini države koji je evidentiran na ortofotu snimku ili na drugi odgovarajući način evidentiran od strane organa iz stava 1 ovog člana, a čiji vlasnik, odnosno imalac nije podnio zahtjev za ovjeru elaborata premjera izvedenog stanja bespravnog objekta ili zahtjev Katastru za upis objekta u katastar nepokretnosti, utvrđuje se odlukom, na osnovu podataka iz katastra zemljišta.

Odluku iz stava 3 ovog člana donosi organ organ uprave nadležan za imovinu ako je bespravni objekat izgrađen na zemljištu u svojini države, odnosno organ lokalne uprave nadležan za imovinu ako je objekat uzrađen na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave u roku od 6 mjeseci od isteka roka za upis objekta u katastar nepokretnosti iz stava 2 ovog člana.

IV. NAKNADE I OGRANIČENJA

Naknada za urbanu sanaciju

Član 25

Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju.

Naknada iz stava 1 ovog člana plaća se za sve bespravne objekte, osim za objekte od opšteg interesa u državnoj svojini.

Naknadu iz stava 1 ovog člana utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave.

Visina naknade iz stava 1 ovog člana utvrđuje se u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta.

Visina naknade iz stava 4 ovog člana uvećava se za 20% za objekte izgrađene na zemljištu u svojini države, odnosno zemljištu na kome svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave.

Izuzetno od stava 4 ovog člana, jedinica lokalne samouprave može umanjiti iznos naknade za urbanu sanaciju, i to za:

* bespravne objekte osnovnog stanovanja do 20%;
* 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, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Romske i Egipćanske populacije.

Umanjeni iznos naknade iz stava 5 ovog člana može ostvariti i vlasnik posebnog dijela stambenog objektam, koji se sastoji od više posebnih djelova, na kojima je ustanovljeno pravo svojine različitih vlasnika, ako ispunjava uslove za legalizaciju.

Visina naknade se obračunava po m2 neto površine bespravnog objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra.

Naknada iz stava 1 ovog člana za objekte osnovnog stanovanja plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 360 mjesečnih rata, a za ostale bespravne objekte, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 180 mjesečnih rata.

Bliže uslove, visinu, način, rokove i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju, ~~vrši se~~  propisuje jedinica lokalne samouprave/Ministarstvo.

Propis iz stava 9 ovog člana sadrži i rokove obezbjeđivanja komunalne infrastrukture u slućaju izmirenja cjelokupnog iznosa naknade za urbanu sanaciju.

Program urbane sanacije

Član 26

Urbanu sanaciju obezbjeđuje jedinica lokalne samouprave, u skladu sa programom urbane sanacije.

Program urbane sanacije sadrži, naročito: obim i vrstu radova na opremanju građevinskog zemljišta, radove na sanaciji prostora devastiranog bespravnom gradnjom, rokove za izvođenje radova i ostale mjere urbane sanacije.

Program urbane sanacije donosi jedinica lokalne samouprave

Posebna naknada

Član 27

Za legalizaciju bespravnih objekata na teritoriji jedinica lokalne samouprave na Crnogorskom primorju obračunava se i naplaćuje posebna naknada, u skladu sa zakonom koji uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja.

Posebna naknada se plaća u najviše 36 jednakih mjesečnih rata, navedenih u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta.

Naknada za korišćenje prostora

Član 28

Vlasnik bespravnog objekta:

* za koji nije podnijet zahtjev za legalizaciju;
* za koji je donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju;
* čiji spoljni izgled nije usklađen sa smjernicama planskog dokumenta odnosno smjernicaama glavnog državnog arhitekte;
* za koji nije pokrenut postupak upisa objekta u katastar nepokretnosti ; i
* za koji je donijeto rješenje o uklanjaju objekta,

dužan je da, do uklanjanja objekta, plaća godišnju naknadu za korišćenje prostora jedinici lokalne samouprave.

Godišnja naknada za korišćenje prostora po m2bruto površine bespravnog objekta, u zavisnosti od zone u kojoj se objekat nalazi, može iznositi od 0,5% do 2,0% prosječne cijene građenja m2 novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja prethodi godini za koju se naknada utvrđuje.

Godišnju naknadu za korišćenje prostora utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave.

Organ lokalne uprave dužan je da u roku od godinu dana od stupanja na snagu ovog zakona sistematizuje i utvrdi listu bespravnih objekata čiji su vlasnici obveznici plaćanja naknade iz stava 1 ovog člana.

Organ lokalne uprave dužan je da listu bespravnih objekata iz stava 4 ovog člana, u roku od 15 dana od dana utvrđivanja, dostavi nadležnom inspekcijskom organu, radi donošenja rješenja o uklanjanju objekta i organu lokalne uprave nadležnom za donošenje rješenja o obezbjeđivanju alternativnog smještaja iz člana 32 ovog zakona, za bespravne objekte osnovnog stanovanja.

Organ lokalne uprave rješenjem utvrđuje prestanak obaveze plaćanja naknade iz stava 1 ovog člana vlasniku bespravnog objekta koji podnese zahtjev za legalizaciju u skladu sa ovim zakonom, danom podnošenja zahtjeva.

Visinu, zone, način i kriterijume plaćanja godišnje naknade za korišćenje prostora propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva

Namjena i korišćenje sredstava

Član 29

Jedinica lokalne samouprave je dužna da sredstva ostvarena od naknade za urbanu sanaciju i naknade za korišćenje prostora koristi za namjene planirane programom urbane sanacije i za obezbjeđivanje alternativnog smještaja, u skladu sa ovim zakonom.

**Uklanjanje bespravnog objekta**

**Član 30**

Bespravni objekat koji ne bude legalizovan u skladu sa ovim zakonom ukloniće se.

Rješenje o uklanjanju bespravnog objekta donosi građevinski inspektor ako :

* bespravni objekat nije upisan u katastar nepokretnosti u roku iz stava 25 ovog zakona;
* se objekat ne može identifikovati na orto foto snimku ;i
* je za objekat donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju.

Izvršenje rješenja o uklanjanju objekta osnovnog stanovanja može se sprovesti nakon obezbjeđenja alternativnog smještaja iz člana 32 ovog zakona.

Rešenje iz stava 2 ovog člana nadležni inspektor je dužan da dostavi Katastru i organu lokalne poreske administracije, u roku od tri dana od dana donošenja rješenja.

Isključenje sa infrastrukture

Član 31

Inspektor zaštite prostora je dužan da rješenje o uklanjanju bespravnog objekta iz člana 30 ovog zakona, bez odlaganja, a najkasnije u roku od tri dana od dana donošenja, dostavi pravnom licu koje je priključilo objekat na elektroenergetsku mrežu, mrežu elektronskih komunikacija, odnosno vodovoda i kanalizacije, radi isključenja sa mreže.

Pravno lice koje je priključilo objekat na mrežu odnosno infrastrukturu dužno je da u roku od 15 dana od prijema rješenja iz stava 1 ovog člana, isključi objekat sa mreže odnosno infrastrukture na koju je priključen.

Alternativni smještaj

Član 32

U slučaju uklanjanja bespravnog objekta osnovnog stanovanja, u skladu sa ovim zakonom, jedinica lokalne samouprave dužna je da vlasniku bespravnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva obezbijedi alternativni smještaj.

Alternativni smještaj iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje se kao privremeni smještaj, davanjem stana u zakup, davanjem naknade za zakupninu i na drugi način, u skladu sa propisom jedinice lokalne samouprave.

Izuzetno od stava 2 ovog člana jedinica lokalne samouprave može trajno riješiti stambeno pitanje vlasniku bespravnog objekta dodjelom sredstava za kupovinu građevinskog materijala za izgradnju objekta.

Način obezbjeđenja odnosno vrsta alternativnog smještaja utvrđuje se u rješenju organa lokalne uprave koji je nadležan za poslove socijalne zaštite.

Rješenje iz stava 3 ovog člana nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od 30 dana od dana izvršnosti dostavi nadležnom inspekcijskom organu, radi izvršenja rješenja.

Bliže uslove, način, postupak i kriterijume za obezbjeđivanje smještaja iz stava 1 ovog člana propisuje nadležni organ lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

**Zabrana otuđenja objekta i obavljanja djelatnosti u objektu**

**Član 33**

Nadležni organ je dužan da u roku od osam dana od dana donošenje rješenja o odbijanju zahtjeva za legalizaciju rješenje dostavi Katastru radi upisa zabilježbe zabrane otuđenja objekta i zabrane obavljanja djelatnosti u objektu.

Evidencija

Član 34

Nadležni organ dužan je da vodi evidenciju podataka: o vlasniku bespravnog objekta, broju članova porodočnog domaćinstva, o objektu, o broju donijetih rješenja o legalizaciji, broju odbijenih zahtjeva i razlozima odbijanja, o iznosu obračunatih sredstava i načinu naplate naknade za urbanu sanaciju, iznosu obračunatih sredstava i načinu naplate naknade za korišćenje prostora, i drugo od značaja za praćenje sprovođenja postupka legalizacije.

Evidencija iz stava 1 ovoga člana obavezno sadrži: podatke o podnosiocu zahtjeva, odnosno investitoru zgrade (ime, prezime, uvjerenje o prebivalištu, jedinstveni matični broj, upis u CRPS za pravna lica); broj i datum izdavanja rješenja, objektu/zgradi (broj katastarske parcelem katastarska opština, građevinsku (bruto) površinu, spratnost.

V. NADZOR

**Vršenje nadzora**

**Član 35**

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i drugih propisa donijetih na osnovu ovog zakona vrši Ministarstvo.

**Inspekcijski nadzor**

**Član 36**

Poslove inspekcijskog nadzora nad sprovođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo preko inspektora zaštite prostora u skladu sa ovim zakonom i zakonom kojim se uređuje inspekcijski nadzor.

Bliži sadržaj i obrazac zapisnika o inspekcijskom nadzoru inspektora zaštite prostora propisuje MInistarstvo.

**Službena uniforma i službene oznake**

**Član 37**

Inspektor zaštite prostora dužan je inspekcijski nadzor na terenu obavlja u službenoj uniformi.

Službena uniforma ima propisanu oznaku inspekcije za zaštitu prostora.

Izgled uniforme, kao i izgled i sadržaj oznake na uniformi propisuje Ministarstvo.

**Žalba**

**Član 38**

Protiv rješenja inspektora zaštite prostora može se izjaviti žalba MInistarstvu u roku od osam dana od dana dostavljanja rješenja.

**Ovlašćenja inspektora zaštite prostora**

**Član 39**

Inspektor zaštite prostora provjerava naročito:

1. da li je vlasnik bespravnog objekta pokrenuo postupak upisa bespravnog objekta u katastar nepokretnosti u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 8);
2. da li je vlasnik bespravnog objekta pribavio rješenje o legalizaciji bespravnog objekta (član 13 stav 1) ;
3. da li je vlasnik objekta odnosno vlasnik parcele na kojoj je objekat izgrađen sproveo rušenje/uklanjanje bespravnog objekta za koji nije pribavljeno rješenje o legalizaciji;
4. da li je organ nadležan za donošenje rješenja o legalizaciji dostavio rješenje nadležnom inspekcijskom organu i Katastru radi upisa podataka iz rješenja u katastar nepokretnosti, u roku od osam dana od dana pravosnažnosti(član 13 stav 7);
5. da li je organ nadležan za donošenje rješenja o legalizaciji dostavio rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju nadležnom inspekcijskom organu radi donošenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta, u skladu sa zakonom, u roku od osam dana od dana donošenja (član 15 stav 6);
6. da li je organ nadležan za donošenje rješenja o legalizaciji dostavio akt o prekidu postupka legalizacije objekta koji je izgrađen na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši država, a kojim raspolaže jedinica lokalne samouprave, organu lokalne uprave nadležnom za imovinu, odnosno organu državne uprave nadležnom za imovinu za zemljište kojim raspolaže Vlada, u roku od 15 dana od dana izvršnosti (član 17 stav 4).
7. da li nadležni organ vodi evidencju o dokazima iz člana 17 st. 1 i 2;
8. da li je Katastar nakon prijema ugovora iz člana 21 stav 5, upiše predbilježbu, da je kupac vlasnik zemljišta uz uslov ispunjenja uslova iz predbilježbe, uz izjavu o dozvoli uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta, u slučaju da kupac otplaćuje zemljište u ratama(član 21 stav 6);
9. da li je Katastar nakon prijema ugovora iz člana 21 stav 5 ovog zakona uknjižio kupca kao vlasnika zemljišta ako je kupac otplatio cijenu zemljišta u cjelosti (član 21 stav 7);
10. da li je Katastar u roku od 20 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji, upisao zabilježbu sa podacima iz člana 22 ovog zakona (član 22);
11. da li je vlasnik bespravnog objekta uskladio spoljni izgled bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama iz planskog dokumenta, odnosno smjernicama glavnog gradskog arhitekte u roku od tri godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji (član 23 stav 1);
12. da li je glavni gradski arhitekta u roku od osam dana, od dana izdavanja, dostavio potvrdu iz člana 23 stav 3 Katastru (član 23 stav 4);
13. da li Katastar nakon prijema potvrde iz člana 23 stav 3 ovog zakona izvršio upis prava svojine na objektu u katastar nepokretnosti, za objekat za koji je dostavljen dokaz o zabilježbi postojanja objekta i izbrisao zabilježbu u "G" listu, lista nepokretnosti, koja se odnosi na činjenicu da je objekat izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli (član 23 stav 5);
14. da li je organ uprave nadležan za imovinu i/ili organ lokalne uprave nadležan za imovinu u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona objavio javni poziv za imaoce prava - vlasnike bespravnih objekata izgrađenih na zemljištu u svojini države, odnosno zemljištu na kome svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave (član 24 stav 1);
15. da li je organ uprave nadležan za imovinu i/ili organ lokalne uprave nadležan za imovinu donio odluku o utvrđivanju prava svojine nad bespravnim objektom izgrađenim na zemljištu u svojini države, odnosno na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, u roku od 6 mjeseci od isteka roka za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 24 stav 1 ovog zakona (član 24 st.3 i 4);
16. da li je organ lokalne uprave u roku od godinu dana od stupanja na snagu ovog zakona sistematizovao i utvrdio listu bespravnih objekata čiji su vlasnici obveznici plaćanja naknade za korišćenje prostora (član 28 stav 4);
17. da li je organ lokalne uprave dostavio listu bespravnih objekata u roku od 15 dana od dana utvrđivanja, nadležnom inspekcijskom organu, radi donošenja rješenja o uklanjanju objekta i organu lokalne uprave nadležnom za donošenje rješenja o obezbjeđivanju alternativnog smještaja za bespravne objekte osnovnog stanovanja (član 28 stav 5);
18. da li jedinica lokalne samouprave sredstva ostvarena od naknade za urbanu sanaciju i naknade za korišćenje prostora koristi za sprovođenje mjera urbane sanacije i za obezbjeđivanje alternativnog smještaja u skladu sa zakonom (član 29);
19. da li nadležni organ vodi evidenciju u skladu sa članom 34 st 1 i 2 ovog zakona (član 34 stav 1).

**Upravne mjere i radnje inspektora zaštite prostora**

**Član 40**

Kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis inspektor zaštite prostora dužan je da:

1. naredi vlasniku bespravnog objekta da pokrene postupak upisa bespravnog objekta u katastar nepokretnosti u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 8);
2. naredi vlasniku bespravnog objekta da pribavi rješenje o legalizaciji bespravnog objekta (član 13 stav 1) ;
3. naredi vlasniku objekta odnosno vlasniku parcele na kojoj je objekat izgrađen rušenje/uklanjanje bespravnog objekta za koji nije pribavljeno rješenje o legalizaciji;
4. naredi organu nadležnom za donošenje rješenja o legalizaciji da isto dostavi nadležnom inspekcijskom organu i Katastru radi upisa podataka iz rješenja u katastar nepokretnosti, u roku od osam dana od dana pravosnažnosti(član 13 stav 7);
5. naredi organu nadležnom za donošenje rješenja o legalizaciji da dostavi rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju nadležnom inspekcijskom organu radi donošenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta, u skladu sa zakonom, u roku od osam dana od dana donošenja (član 15 stav 6);
6. naredi organu nadležnom za donošenje rješenja o legalizaciji da dostavi akt o prekidu postupka legalizacije objekta koji je izgrađen na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši država, odnosno zemljišta kojim raspolaže jedinica lokalne samouprave, organu lokalne uprave nadležnom za imovinu, odnosno organu državne uprave nadležnom za imovinu za zemljište kojim raspolaže Vlada, u roku od 15 dana od dana izvršnosti (član 17 stav 4).
7. naredi nadležom organu da vodi evidenciju o dokazima iz člana 17 st. 1 i 2;
8. naredi Katasttru da nakon prijema ugovora iz člana 21 stav 5, upiše predbilježbu, da je kupac vlasnik zemljišta uz uslov ispunjenja uslova iz predbilježbe, uz izjavu o dozvoli uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta, u slučaju da kupac otplaćuje zemljište u ratama (član 21 stav 6) ;
9. naredi Katastru da nakon prijema ugovora iz člana 21 stav 5 ovog zakona uknjiži kupca kao vlasnika zemljišta ako je kupac otplatio cijenu zemljišta u cjelosti (član 21 stav 7);
10. naredi Katastru da u roku od 20 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji, upiše zabilježbu sa podacima iz člana 22 ovog zakona (član 22);
11. naredi vlasniku bespravnog objekta da uskladi spoljni izgled bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama iz planskog dokumenta, odnosno smjernicama glavnog gradskog arhitekte u roku od tri godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji (član 23 stav 1);
12. naredi glavnom gradskom arhitekti da u roku od osam dana od dana izdavanja, dostavi potvrdu iz člana 23 stav 3 Katastru (član 23 stav 4);
13. naredi Katastu da nakon prijema potvrde iz člana 23 stav 3 ovog zakona izvrši upis prava svojine na objektu u katastar nepokretnosti, za objekat za koji je dostavljen dokaz o zabilježbi postojanja objekta i izbrisao zabilježbu u "G" listu, lista nepokretnosti, koja se odnosi na činjenicu da je objekat izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli (član 23 stav 5)
14. naredi organu uprave nadležnom za imovinu i/ili organu lokalne uprave nadležnom za imovinu da u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona objave javni poziv za imaoce prava - vlasnike bespravnih objekata izgrađenih na zemljištu u svojini države, odnosno zemljištu na kome svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave (član 24 stav 1);
15. naredi organ uprave nadležnom za imovinu i/ili organ lokalne uprave nadležnom za imovinu da donese odluku o utvrđivanju prava svojine nad bespravnim objektom izgrađenim na zemljištu u svojini države, odnosno na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, u roku od 6 mjeseci od isteka roka za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 24 stav 1 ovog zakona (član 24 st.3 i 4);
16. naredi organ lokalne uprave da u roku od godinu dana od stupanja na snagu ovog zakona sistematizuje i utvrdi listu bespravnih objekata čiji su vlasnici obveznici plaćanja naknade za korišćenje prostora (član 28 stav 4);
17. naredi jedinici lokalne samouprave da sredstva ostvarena od naknade za urbanu sanaciju i naknade za korišćenje prostora koristi za sprovođenje mjera urbane sanacije i za obezbjeđivanje alternativnog smještaja u skladu sa zakonom (član 29);
18. naredi organu lokalne uprave da u roku od 15 dana od dana utvrđivanja, dostavi listu bespravnih objekata nadležnom inspekcijskom organu, radi donošenja rješenja o uklanjanju objekta i organu lokalne uprave nadležnom za donošenje rješenja o obezbjeđivanju alternativnog smještaja za bespravne objekte osnovnog stanovanja (član 28 stav 5);
19. naredi nadležnom organu da vodi evidenciju u skladu sa članom 34 st 1 i 2 ovog zakona (član 34 stav 1);

**VI. KAZNENE ODREDBE**

**Član 41**

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

1. nije započeo postupak upisa bespravnog objekta u katastar nepokretnosti u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (član 8);
2. ne pribavi rješenje o legalizaciji bespravnog objekta (član 13 stav 1) ;
3. nije izvršio rušenje/uklanjanje bespravnog objekta za koji nije pribavljeno rješenje o legalizaciji;
4. nije uskladio spoljni izgled bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama iz planskog dokumenta, odnosno smjernicama glavnog gradskog arhitekte u roku od tri godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji (član 23 stav 1);

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u organu državne uprave novčanom kaznom u iznosu od 1.000 do 12.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u organu lokalne uprave, odnosno lokalne samouprave novčanom kaznom u iznosu od 1.000 do 12.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 1.000 do 12.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500 do 4.000 eura.

**Član 42**

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu državne uprave, ako:

1. nakon prijema ugovora iz člana 21 stav 5 ovog zakona, ne upiše predbilježbu, da je kupac vlasnik zemljišta uz uslov ispunjenja uslova iz predbilježbe, uz izjavu o dozvoli uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta, u slučaju da kupac otplaćuje zemljište u ratama (član 21 stav 6);
2. nakon prijema ugovora iz člana 21 stav 5ovog zakona ne upiše uknjižbu, odnosno kupca kao vlasnika zemljišta, u slučaju da kupac otplati cijenu zemljišta u cjelosti (član 21 stav 7);
3. u roku od 20 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji ne upiše zabilježbu sa podacima iz člana 22 ovog zakona (član 22);
4. u roku od osam dana od dana izdavanja potvrde iz člana 23 stav 3 ovog zakona, istu ne dostavi Katastru (član 23 stav 4).
5. nakon prijema potvrde iz člana 23 stav 3 ovog zakona ne izvrši upis prava svojine na objektu u katastar nepokretnosti za objekat za koji je dostavljen dokaz o zabilježbi postojanja objekta i izbriš zabilježbu u "G" listu, lista nepokretnosti, koja se odnosi na činjenicu da je objekat izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli (član 23 stav 5)
6. u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona ne objavi javni poziv za imaoce prava - vlasnike bespravnih objekata izgrađenih na zemljištu u svojini države, odnosno zemljištu na kome svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave (član 24 stav 1);
7. ne donese odluku o utvrđivanju prava svojine nad bespravnim objektom izgrađenim na zemljištu u svojini države u roku od 6 mjeseci od isteka roka za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 24 stav 1 ovog zakona (član 24 st.3 i 4)

**Član 43**

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu lokalne uprave ako:

1. u roku od osam dana od dana izvršnosti ne dostavi rješenje o legalizaciji nadležnom inspekcijskom organu i Katastru radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti (član 13 stav 7);
2. u roku od osam dana od dana donošenja ne dostavi rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju nadležnom inspekcijskom organu radi donošenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta, u skladu sa zakonom, (član 15 stav 6);
3. u roku od 15 dana od dana izvršnosti ne dostavi akt o prekidu postupka legalizacije objekta koji je izgrađen na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši država, a kojim raspolaže jedinica lokalne samouprave, organu lokalne uprave nadležnom za imovinu, odnosno organu državne uprave nadležnom za imovinu za zemljište kojim raspolaže Vlada, (član 17 stav 4).
4. ne vodi evidenciju o dokazima iz člana 17 st. 1 i 2;
5. u roku od osam dana od dana izdavanja potvrde iz člana 23 stav 3 ovog zakona, istu ne dostavi Katastru (član 23 stav 4);
6. u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona ne objavi javni poziv za imaoce prava - vlasnike bespravnih objekata izgrađenih na zemljištu u svojini države, odnosno zemljištu na kome svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave (član 24 stav 1);
7. ne donese odluku o utvrđivanju prava svojine nad bespravnim objektom izgrađenim na zemljištu u svojini države, odnosno na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, u roku od 6 mjeseci od isteka roka za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 24 stav 1 ovog zakona (član 24 st.3 i 4);
8. u roku od godinu dana od stupanja na snagu ovog zakona nije sistematizovao i utvrdio listu bespravnih objekata čiji su vlasnici obveznici plaćanja naknade za korišćenje prostora (član 28 stav 4);
9. nije dostavio listu bespravnih objekata u roku od 15 dana od dana utvrđivanja, nadležnom inspekcijskom organu, radi donošenja rješenja o uklanjanju objekta i organu lokalne uprave nadležnom za donošenje rješenja o obezbjeđivanju alternativnog smještaja za bespravne objekte osnovnog stanovanja (član 28 stav 5);
10. ne vodi evidenciju u skladu sa članom 34 st 1 i 2 ovog zakona (član 34 stav 1);

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu lokalne samouprave ako sredstva ostvarena od naknade za urbanu sanaciju i naknade za korišćenje prostora ne koristi za sprovođenje mjera urbane sanacije i za obezbjeđivanje alternativnog smještaja u skladu sa zakonom (član 29).

**VII.PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Osnivanje organa uprave**

**Član 44**

Vlada će osnovati organ uprave iz člana 13 stav 3 ovog zakona u roku od 60 dana od dana donošenja ovog zakona.

Do osnivanja organa uprave iz stava 1 ovog člana poslove legalizacije objekata obavljaće organ lokalne uprave.

Organ lokalne uprave dužan je da sve zahtjeve za legalizaciju sa pratećom dokumentacijom, koji nijesu okončani, dostavi organu uprave iz stava 1 ovog člana u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Donošenje propisa**

**Član 45**

Propisi iz člana 12 stav 3, člana 18 stav 6, člana 25 stav 9,--- donijeće se u roku od šest mjeseci, od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Donošenje propisa lokalne samouprave**

**Član 46**

Jedinica lokalne samouprave dužna je da propis iz člana 28 stav 7, člana 32 stav 5 ovog zakona --uskladi sa odredbama ovog zakona u roku od 90 dana, od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do usklađivanja propisa iz stava 1 ovog člana primjenjivaće se propisi donijeti na osnovu ovlašćenja iz Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( „Službeni list CG“, br. 64/17,44/18, 63/18, 82/20 i 86/22).

**Donošenje propisa lokalne samouprave od strane Vlade**

**Član 47**

Ako jedinica lokalne samouprave roku iz člana 42 stav 1 ovog zakona ne donese propise iz člana 28 stav 7, člana 32 stav 5 --- ovog zakona ovog zakona, Ministarstvo će upozoriti predsjednika i skupštinu opštine jedinice lokalne samouprave, da u roku od 30 dana, od dana dostavljanja upozorenja donese propis.

Ako jedinica lokalne samouprave u roku iz stava 1 ovog člana ne donese propis iz člana 28 stav 7, člana 32 stav 5 --- ovog zakona, Vlada će donijeti propis u roku od 60 dana, od dana isteka roka datog u upozorenju.

Propisi iz stava 2 ovog člana primjenjivaće se do stupanja na snagu propisa jedinice lokalne samouprave iz stava 1 ovog člana.

**Donošenje programa urbane sanacije**

**Član 48**

Program urbane sanacije iz člana 26 stav 3 ovog zakona, jedinica lokalne samouprave donijeće u roku od šest mjeseci, od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Započeti postupci**

**Član 49**

Postupci legalizacije započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se u skladu sa ovim zakonom, ako je to povoljnije za stranku.

Organ lokalne uprave će po službenoj dužnosti utvrditi ispunjenost uslova za donošenje rješenja o legalizaciji u skladu sa odredbama ovog zakona za postupke u kojima je donijeto rješenje o prekidu postupka legalizacije.

**Prestanak važenja zakona**

**Član 50**

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata, u dijelu koji se odnosi na legalizaciju objekata („Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20).

**Stupanje na snagu**

**Član 51**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore“, a primjenjivaće se u roku od pet godina od dana stupanja na snagu.

**O B R A Z L O Ž E NJ E**

**I USTAVNI OSNOV**

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 16 tačka 5 Ustava Crne Gore („Službeni list CG“, broj 1/07) , kojim je propisano da se Zakonom, u skladu sa Ustavom, utvrđuju pitanja od interesa za Crnu Goru.

**II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA**

U cilju realizacije opredjeljenja Crne Gore za uključivanje u evropske integracije, potrebno je stvoriti uslove za primjenu normativa i standarda Evropske unije, te se u tom smislu pristupilo formulisanju i implementaciji politika legalizacije bespravnih objekata u kontekstu politike planiranja prostora i politike stanovanja. Crna Gora se dugi niz godina suočava sa pitanjem bespravne gradnje i broj objekata izgrađenih suprotno propisima mjeri se desetinama hiljada.

Kako je u pitanju dugoročan i kompleksan proces, koji zahtjeva uključenost i punu angažovanost velikog broja subjekata, potrebno je uložiti značajne napore od strane svih učesnika da bi isti dao pozitivne rezultate.

Stupanjem na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 2017. godine započet je proces legalizacije bespravnih objekata. Tokom primjene Zakona podnijeto je preko 56000 zahtjeva za legalizaciju a donijeto je 2722 rješenja o legalizaciji. Legalizaciju sprovode jedinice lokalne samouprave odnosno organi lokalne uprave nadležni su za vođenje postupka.

Shodno Zakonu, rješenje o legalizaciji, se može donijeti za bespravni objekat koji se nalazi na orto foto snimku i koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima ili smjernicama, važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu Zakona, odnosno planskog dokumenta donijetog shodno Zakonom propisanoj proceduri. Ali ukoliko to nije slučaj, postupak se prekida do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore. Takođe, uslov za donošenje rješenja o legalizaciji su riješeni imovinsko pravni odnosi na objektu i zemljištu na kome je objekat izgrađen tako da je to takođe jedan od razloga za prekid postupka.

Plan generalne regulacije Crne Gore nije donešen i to je jedan od razloga zbog kojeg nije moguće efikasno pristupiti sprovođenju postupka legalizacije.

Takođe, činjenica je da je obrada i rješavanje velikog broja zahtjeva za legalizaciju predstavlja izazov za administracije na lokalnom nivou. Takođe, postupak legalizacije je nova procedura, te nije postojala praksa u postupanju. Izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata iz 2020. godine, s obzirom na probleme nastale u rješavanju prevelikog broja zahtjeva za legalizaciju, propisano je da da identifikaciju objekta na orto foto snimku i provjeru da li je objekta izgrađen u skladu sa parametrima i smjernicama planskog dokumenta vrše licencirana privredna društva koja će izdavati izvještaj o identifikaciji objekta, u cilju povećanja efikasnosti odnosno ubrzavanja rješavanja postupaka.

Sem toga, dosadašnja primjena Zakona ukazala je na neophodnost normativnog uređivanja određenih pitanja odnosno na neophodnost dorade i unapređenja postojećih zakonskih rješenja u oblasti planiranja prostora.

Stoga smo pri koncipiranju predloženih rješenja, rješenja koja su u praksi uspješno implementirana ili koja su se mogla dodatno unaprijediti, zadržana. Međutim, pojedina rješenja koja su se pokazala neefikasna ili neadekvatna, su ovim zakonskim rješenjm korjenito preispitana. Naravno, korištena je uporedna praksa, identifikovane kritične tačke sistema, objektivno sagledane mogućnosti i kapaciteti nadležnih organa.

Proces legalizacije nesporno će rezultirati povećanjem prihoda budžeta opština, kroz naplatu naknada za urbanu sanaciju ali i kroz naplatu prihoda od poreza na nepokretnosti, kao i naknade za korišćenje prostora čije uvođenje je takođe u nadležnosti jedinica lokalne samouprave i ista predstavlja njihov prihod. Ova sredstva će se koristiti za izgradnju nedostajuće infrastrukture u tim područjima, te rezultirati povećanju kvaliteta života tih ali i drugih područja.

Opredjeljenje za regulisanje ove oblasti donošenjem Lex specialis-a, proizilazi iz obaveze trajnog uređenja nastale situacije na način kojim će se obezbijediti primjena adekvatnih i opšte prihvaćenih kriterijuma na kojima će se, uz garancije pravne sigurnosti, temeljiti pojedinačne odluke nadležnih organa.

Lex specialis je pravna doktrina koja proizilazi iz pravne maksime lex specialis derogat legi generali, što znači da specijalni zakon „ukida“ opšti zakon. Obilježja ovog specijalnog zakona su da se donosi za tačno određenu oblast – nelegalni objekti, i ima, za tu oblast, primat u odnosu na sve druge zakone.

Cilj zakona je da se postupak legalizacije sprovede efikasno i da se zabrani buduća bespravna gradnja, posebno imajući iu vidu ograničene prostorne resurse države.

**III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA**

Tekst Predloga zakona ima sedam poglavlja.

Prvim poglavljem **OSNOVNE ODREDBE (čl. od 1- 6)** precizirane su opšte odredbe, odnosno predmet zakona, pojam bespravnog objekta i orto foto snimka, utvrđen javni interes u postupku legalizacije, upotreba rodno osjetljivog jezika.

**Poglavljem II. USLOVI ZA LEGALIZACIJU (čl. od 7-13),** propisani su opšti uslovi za legalizaciju bespravnih objekata te definisano da bespravni objekat mora biti upisan u katastar nepokretnosti i mora biti identifikovan na orto foto snimku da bi se mogao legalizovati, propisana je obavezaza upis objekata u katastar nepokretnosti i rok za upis od 6 mjeseci koji je prekluzivan, što podrazumijeva da istekom roka vlasnici neće više moći upisati objekte u katastarku evidenciju, definisano je koji se objekti ne mogu legalizovati, propisani posebni uslovi za legalizaciju. Takođe, dat je pojam bespravnog objekta osnovnog stanovanja koji ne odstupa od rješenja iz važećeg zakona i definisana način lgalizacije objekata u zaštićenim zonama.

U poglavlju **III. NAČIN I POSTUPAK LEGALIZACIJE (čl. od 13-25),** propisana je nadležnost za postupanje u postupcima legalizacije i ista podijeljena. Naime, radi povećanja efikasnosti postupka nadležnost za legalizaciju objekata površine preko 500m2 i objektima u zaštićenim zonama dat je organu uprave, državnom organu koji se uspostavlja ovim zakonom. Za legalizaciju objekata površine do 500m2 nadležne se jedinice lokalne samouprave.Nadalje, propisan je način pokretanja postupka, potrebna dokumentacija, postupanje po zahtjevu, ali i rješavanje imovinsko pravnih odnosa. ispitivaje statičke i seizmičke stabilnosti je riješeno na isti način kao i važećem rješenju., ali je postupak preciziran uslučaju ako privredno društvo utvrdi da je objekat nije stabilan. Preciziran je način legalizacije kolektivnih objekata, zatim opkup i otplata zemljišta u slučaju kada su bespravni objekti sagrađeni na zemljištu u sviojini države, zatim obeveze Katastra u dijelu upisa podataka iz rješenja o legalizaciji i način usklađivanja spoljnog izgleda objekta odnosno postupak koji sprovodi glavni gradski arhitekta. Isključena je mogućnost da potvrdu o usklađenosti izdaje revident, koja mogućnost je bila uvedena izmjenama zakona iz 2020. godine. Konačno, kao novina propisan je obaveza organa nadležnih za imovinu da objave javni poziv za vlasnike bespravnih objekata izgrađenih na zemljištu u svojini države da u roku od 6 mjeseci od dana objavljivanja poziva upišu objekte u katastar nepokretnosti te da će se objekti nakon isteka definisanog roka upisati na vlasnika zemljišta odnosno državu odlukom nadležnog organa.

**Poglavljem V. NAKNADE I OGRANIČENJA (čl. od 25-35)** propisana je obaveza plaćanja naknade za urbanu sanaciju, mogućnost umanjenja iste propisom opštine, obaveza donošenja programa urbane sanacije, obaveza plaćanja posebne naknade. I ovim predlogom zakona propisana je obaveza plaćanja naknade za korišćeje prostora za vlasnike bespravnih objekata koji nijesu podnijeli zahtjev za legalizaciju, za objekte čija legalizacija nije moguća, objekte koji nijesu upisani u katastar i za objekte za koje je donijeto rješenje o uklanjaanju objekta. Propisana je obaveza donošenja rješenja o uklanjanju objekta, te obaveza da se rušenje objekae osnovnog stanovanja ne može sprovesti ukoliko se ne obezbijedi alternativni smještaj. Članom 32 precizirana je obaveza obezbjeđivanja alternativnog smještaja jedinice lokalne samouprave, i članom 33 propisana zabrana otuđenja i obavljanja djelatnosti u objektu koji se nemože legalizovati u skladu sa zakonom. Propisan je i obaveza vođenja odgovarajuće evidencije postupaka legalizacije od strane nadležnog organa.

**Poglavljem V. NADZOR (čl. od 35- 41)** propisano je ko je vršilac nadzora nad primjenom zakona, inspekcijski nadzor i mjere i radnje koje je dužan da vrši nadležni inspektor.

**Poglavljem VI.KAZNENE ODREDBE (čl. od 41-44)** definisane su kaznene odredbe za vlasnike bespravnih objekata, ali i za odgovorna lica u organima uprave i organima lokalne uprave ako ne sprovode zakonom propisane obaveze.

Zadnjim, sedmim, poglavljem date su **PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE (čl. 45-51**) ovog zakona, ovlašćenje za osnivanje organa uprave od strane Vlade CG, koji će biti nadležan za sprovođenje postupaka legalizacije, rokove za donošenje propisa na osnovu ovog zakona, način završetka započetih postupaka legalizacije i stupanje na snagu zakona.

**IV. USAGLAŠENOST SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA**

Predmet ovog Predloga zakona, nije uređeno odgovarajućim propisima EU sa kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.

**V. PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA**

Za sprovođenje ovog zakona potrebna su dodatna finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore za: formiranje organa uprave, kadrovsko jačanje inspekcije, obezbjeđenje uslova rada Inspekcije zaštite prostora.....

Očekuju se dodatna finansijska sredstva u budžetu lokalnih samouprava po osnovu naplate naknade za urbanu snaciju i naknade za korišćenje prostora.

RIA će biti urađena.