



Broj: 07-337/26-156/320

Podgorica, 05.10.2026. godine

OPŠTINA BERANE
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Marjan Obadović, v.d. sekretara

BERANE

Predmet: Odgovor na Vaš dopis broj: 07-332/26-604 od 11.09.2026. godine

Poštovani,

Ovom ministarstvu obratili ste se zahtjevom za tumačenjem odredbi Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 91/25, 18/26 i 117/26), odnosno legalizacije sprata/etaže stambene zgrade.

U vezi sa tim, upućujemo na sljedeće:

Član 2 stav 4 Zakona propisuje da se bespravnim objektom iz stava 1 ovog člana smatra 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, koji je izgrađen, rekonstruisan, dograđen ili nadograđen bez građevinske dozvole, odnosno drugog akta kojim se odobrava građenje, ili suprotno tom aktu.

Takođe, članom 13 stav 1 Zakona precizirano je da se postupak legalizacije bespravnog objekta pokreće podnošenjem zahtjeva za legalizaciju.

Nadalje, stavom 2 istog člana Zakona propisano je da se uz zahtjev iz stava 1 ovog člana podnosi i:

- elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta izrađen od strane licencirane geodetske organizacije koji ovjerava Katastar;
- fotografije svih fasada bespravnog objekta u JPG formatu minimalne rezolucije 5 megapiksela;
- dokaz o zabilježbi postojanja objekta u katastarskoj evidenciji odnosno izvod iz katastra nepokretnosti ili druge odgovarajuće evidencije nepokretnosti.

Stavom 6 istog člana Zakona precizirano je da ako je zahtjev za legalizaciju podnijet za dio zgrade, a zgrada je upisana u katastar nepokretnosti, elaborat iz stava 2 alineja 1 ovog člana se izrađuje samo za dio za koji je zahtjev podnijet.

Takođe, stavom 6 istog člana Zakona precizira da zahtjev iz stava 1 ovog člana može da podnese:

- 1) vlasnik bespravnog objekta, i
- 2) etažni vlasnik, odnosno skupština etažnih vlasnika bespravnog objekta.

Nadalje, član 17 stav 3 Zakona propisuje da ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata neto površine preko 500 m² vrši privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koji ima licencu za izradu tehničke dokumentacije, odnosno izgradnju objekata, na osnovu tehničkih propisa i standarda i pravila struke.

Članom 19 stav 4 precizira da se za bespravni kolektivni objekat za koji je pokrenut postupak legalizacije, naknade iz čl. 23 i 26 ovog zakona obračunavaju i naplaćuju pojedinačno za posebne dijelove objekta (stanove, poslovne prostore, garažu i dr.), a za zajedničke dijelove objekta srazmjerno vlasničkom udjelu.



Stavom 5 istog člana Zakona precizirano je da su za legalizaciju zajedničkih djelova objekta, sve troškove legalizacije dužni da snose vlasnici posebnih djelova srazmjerno vlasničkom udjelu.

S navedenim u vezi, svaki etažni vlasnik, odnosno skupština etažnih vlasnika može podnijeti zahtjev za legalizaciju za navedenu izgrađenu etažu koja je bez građevinske dozvole.

Takođe, uz zahtjev za legalizaciju moraju dostaviti i elaborat premjera izvedenog stanja za svaki pojedinačni PD, dok se analiza o statičkoj i seizmičkoj stabilnosti radi za cijeli objekat.

Što se tiče obračuna naknade iz čl. 23 i 26, one se obračunavaju i naplaćuju pojedinačno za posebne djelove objekta (stanove, poslovne prostore, garažu i dr.), a za zajedničke djelove objekta srazmjerno vlasničkom udjelu, dok su za legalizaciju zajedničkih djelova objekta, sve troškove legalizacije dužni da snose vlasnici posebnih djelova srazmjerno vlasničkom udjelu, shodno članu 19 st. 4 i 5 Zakona.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRIO

mr Nikola Ražnatović, generalni direktor Direktorata za legalizaciju bespravnih objekata

VERIFIKOVALA

mr Rina Ivančević, načelnica Direkcije za praćenje ostvarivanja strategija, programa i projekata u oblasti legalizacije bespravnih objekata

OBRADILA

Tatjana Jovović, samostalna savjetnica I u Direkciji za normativno-pravne poslove