

Predmet: Zakon o regularizaciji neformalnih objekata

U Sl. List CG br.56/16 od 23.08.2016.godine objavljen je Zakon o regularizaciji neformalnih objekata.

I. Domašaj zakona

Zakon uređuje uslove i način regularizacije i legalizacije neformalnih objekata.

II. Detalji

1. Neformalni objekat, u smislu ovog zakona, je stambeni, poslovni i poslovno-stambeni objekat, odnosno rekonstruisani dio postojećeg objekta na kojem su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, koji je izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli.

Neformalni objekat, u smislu ovog zakona, je i posebni dio objekta izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli.

Grubi konstruktivni građevinski radovi iz stava 1 ovog člana su izvedeni: temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija.

Neformalnim objektom u smislu stava 1 ovog člana smatra se i objekat osnovnog stanovanja iz člana 3 ovog zakona.

2. Neformalan objekat osnovnog stanovanja, u smislu ovog zakona, smatra se stambeni objekat, bruto građevinske površine do 200 m², u kojem stanuje vlasnik neformalnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište u mjestu u kojem je izgrađen neformalni objekat, ako vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva nemaju u svojinu ili susvojinu drugi stambeni objekat, odnosno stambenu jedinicu na teritoriji Crne Gore.
3. Poslovni objekti odnosno djelovi poslovno - stambenog objekta iz člana 2 ovog zakona su: objekti za smještaj turista, objekti za pripremanje i usluživanje hranom i pićem, ugostiteljski objekti, trgovački i tržišni centri, izložbeni centri, sajmišta, poslovne zgrade, objekti uprave, privredni objekti, objekti za proizvodno zanatstvo, skladišta i stovarišta.

4. Primjena zakona

Ovaj zakon primjenjuje se na neformalne objekte koji su prikazani na orto foto snimku koji je izradio organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti.

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.

Ovaj zakon primjenjuje se na neformalne objekte, uz saglasnost i pod uslovima koje odredi privredno društvo koje upravlja željezničkom infrastrukturom.

Ovaj zakon primjenjuje se na neformalne objekte, uz saglasnost i pod uslovima koje odredi privredno društvo koje upravlja aerodromima.

5. Zakon se ne primjenjuje na neformalne objekte koji su izgrađeni:
 - a) u zaštitnom putnom pojasu;
 - b) u zaštitnom pružnom pojasu;

- c) u zoni aerodroma;
 - d) u zaštitnom pojasu elektroenergetskih objekata;
 - e) na klizištima;
 - f) na eksploatacionim područjima;
 - g) na udaljenosti manjoj od 400m od vojnih objekata koji služe za smještaj eksploziva i municije;
 - h) na prostoru određenom planskim dokumentom za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa;
 - i) u skladu sa propisima kojima u vrijeme izgradnje nije bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole;
 - j) na privremene objekte;
 - k) u zoni nacionalnog parka.
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.

7. Imovinsko pravni odnosi

Legalizacija neformalnog objekta koji je izgrađen na zemljištu u privatnoj svojini ili zemljištu kojim raspolaže država odnosno na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, može se vršiti nakon razrješenja imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom, odnosno vršiocem svojinskih ovlašćenja nad zemljištem.

Crna Gora kao titular prava svojine nad zemljištem ili jedinica lokalne samouprave kao vršilac svojinskih ovlašćenja nad zemljištem, vrši prenos prava svojine, odnosno svojinskih ovlašćenja nad zemljištem na kome je izgrađen neformalni objekat, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini, neposrednom pogodbom.

Zemljište iz stava 2 ovog člana, na kojem je izgrađen neformalni objekat može se pravnim poslom prenijeti vlasniku neformalnog objekta na osnovu odluke Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), odnosno skupštine opštine.

Cijena zemljišta utvrđena u postupku iz stava 2 ovog člana isplaćuje se u cjelosti.

8. Nadležnost

Nadležni organ lokalne uprave sprovodi postupak legalizacije neformalnih objekata za objekte za koje izdaje građevinsku dozvolu u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Ministarstvo sprovodi postupak legalizacije neformalnih objekata za objekte za koje izdaje građevinsku dozvolu u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

9. Identifikacija i evidencija

Neformalni objekti identifikuju se prema orto-foto snimku iz člana 5 stav 1 ovog zakona.

Neformalni objekti upisuju se u evidenciju neformalnih objekata koja sadrži podatke o: objektima po kategorijama, njihovom položaju, katastarskim opštinama, katastarskim parcelama, katastarskoj klasi, vlasnicima, korisnicima, stvarnim i drugim pravima kao i određenim pravnim stanjima na nepokretnosti (građenje bez propisanih dozvola ili njihovim prekoračenjima).

Evidenciju neformalnih objekata za čiju su legalizaciju nadležni organi lokalne uprave vode i ažuriraju ti organi i podatke iz stava 2 ovog člana dostavljaju Ministarstvu.

10. Kategorizacija

Neformalni objekti kategorišu se prema:

- a) stepenu izgrađenosti (izgradnja novog objekta, odnosno dogradnja postojećeg objekta);
- b) namjeni objekta;
- c) površini objekta (u m² bruto građevinske površine);
- d) stepenu dovršenosti i stanju objekta;
- e) svojini na zemljištu;
- f) Usklađenosti objekta sa planiranom namjenom prostora i
- g) usklađenosti objekta sa postojećom horizontalnom i vertikalnom regulacijom.

Bliže uslove i način kategorizacije neformalnih objekata propisuje Ministarstvo.

11. Postupak legalizacije

Postupak legalizacije neformalnog objekta obuhvata:

- a) podnošenje zahtjeva za legalizaciju neformalnog objekta;
- b) odlučivanje po zahtjevu za legalizaciju neformalnog objekta;
- c) analizu stabilnosti i sigurnosti objekta u skladu sa ovim zakonom i
- d) donošenje rješenja o legalizaciji neformalnog objekta.

12. Podnošenje zahtjeva

Postupak legalizacije neformalnog objekta pokreće se podnošenjem zahtjeva za legalizaciju neformalnog objekta.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana može da podnese:

- a) vlasnik neformalnog objekta;
- b) suvlasnik neformalnog objekta;
- c) etažni vlasnik, odnosno skupština etažnih vlasnika neformalnog objekta i
- d) nasljednik.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana podnosi se nadležnom organu lokalne uprave, odnosno Ministarstvu.

13. Dokumentacija koja se podnosi uz zahtjev

Uz zahtjev iz člana 15 ovog zakona podnosi se izvod iz katastra nepokretnosti ili druge odgovarajuće evidencije nepokretnosti, odnosno dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na zemljištu i objektu.

Ako podnosilac zahtjeva za legalizaciju neformalnog objekta ne posjeduje dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na zemljištu dužan je da, umjesto dokaza iz stava 1 ovog člana, podnese dokaz da je pred sudom ili drugim nadležnim organom pokrenut postupak utvrđivanja prava svojine na zemljištu, odnosno potvrdu Ministarstva ili nadležnog organa lokalne uprave da za taj prostor nije donijet planski dokument.

Postupak po zahtjevu za legalizaciju neformalnog objekta prekida se do završetka postupka iz stava 2 ovog člana pravosnažnom odlukom suda ili konačnom odlukom nadležnog organa.

Ministarstvo je dužno da dostavi konačan akt o prekidu postupka legalizacije, za zemljište koje je u svojini Crne Gore organu uprave nadležnom za imovinu.

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da dostavi konačan akt o prekidu postupka legalizacije za zemljište na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave organu lokalne uprave nadležnom za imovinu.

Za objekte osnovnog stanovanja, pored dokaza iz stava 1 ovog člana, dostavljaju se isprave:

- o broju članova porodičnog domaćinstva,
- o prebivalištu u mjestu u kojem je izgrađen neformalni objekat i
- da vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva ne posjeduju drugi stambeni objekat, odnosno stambenu jedinicu na teritoriji Crne Gore.

14. Odlučivanje po zahtjevu

U postupku odlučivanja po urednom zahtjevu za legalizaciju neformalnog objekta, nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo utvrđuje ispunjenost uslova iz čl. 5, 6 i 7 ovog zakona.

15. Tehnička dokumentacija za objekte do 500m²

Nadležni organ lokalne uprave, radi legalizacije neformalnog objekta bruto razvijene površine do 500 m², koji ispunjava uslove iz čl. 5, 6 i 7 ovog zakona upućuje poziv podnosiocu zahtjeva da u roku od 120 dana, od dana dostavljanja poziva, dostavi:

- tri primjerka elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, ovjerenog od geodetske organizacije koja ima licencu za rad, odnosno kopiju katastarskog plana ili izvoda iz katastarskog plana; i
- analizu ovlašćenog privrednog društva, pravnog lica ili preduzetnika koji je ispitivao statičku i seizmičku stabilnost objekta, da je neformalni objekat stabilan i siguran za upotrebu;
- tri primjerka projekta arhitekture izvedenog stanja neformalnog objekta (u daljem tekstu: projekat arhitekture), koje je izradilo ovlašćeno privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik.

Za objekte osnovnog stanovanja iz člana 3 ovog zakona ne dostavlja se projekat arhitekture iz stava 1 alineja 3 ovog člana.

16. Tehnička dokumentacija za objekte preko 500m²

Nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo radi legalizacije neformalnog objekta bruto razvijene površine preko 500 m², koji ispunjava uslove iz čl. 5, 6 i 7 ovog zakona upućuje poziv podnosiocu zahtjeva da u roku od 120 dana, od dana dostavljanja poziva dostavi:

- tri primjerka elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ovjerenog od geodetske organizacije koja ima licencu za rad, odnosno kopiju katastarskog plana ili izvoda iz katastarskog plana;

- tri primjerka projekta arhitekture izvedenog stanja neformalnog objekta koji je izradilo ovlašćeno privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik;

- izjavu ovlašćenog privrednog društva, pravnog lica ili preduzetnika koji je ispitivao statičku i seizmičku stabilnost objekta, da je neformalni objekat stabilan i siguran za upotrebu, u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

17. Komisija

Radi kontrole i upoređivanja podataka iz podnijete dokumentacije sa podacima dobijenim neposrednim uvidom na terenu, nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo može obrazovati komisiju.

Komisija se sastoji od predsjednika i dva člana kojima se određuju zamjenici.

18. Naknada za komunalno opremanje i naknada za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za neformalne objekte, obračunava se i naplaćuje u skladu sa propisom jedinice lokalne samouprave kojim se uređuju uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje koji se primjenjuje u vrijeme stupanja na snagu ovog zakona.

Naknada iz stava 1 ovog člana plaća se i za neformalne objekte: hotel, mali hotel, boutique hotel sa četiri i pet zvjezdica, kao i za neformalne objekte ruralnog razvoja (poljoprivredni, seoskog stanovanja i turizma, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva).

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za neformalne objekte osnovnog stanovanja, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika neformalnog objekta, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Za druge neformalne objekte, naknada iz stava 1 ovog člana, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika neformalnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Za legalizaciju neformalnih objekata na teritoriji opština na Crnogorskom primorju obračunava se i naplaćuje naknada za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja.

19. Naknada za legalizaciju

Naknada za legalizaciju neformalnog objekta plaća se u iznosu od 20%, od utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Naknada iz stava 1 ovog člana prihod je budžeta jedinice lokalne samouprave.

Naknada za legalizaciju ne plaća se za neformalne objekte osnovnog stanovanja i za neformalne objekte koji su određeni zakonom kojim se uređuje korišćenje, upravljanje i

raspolaganje državnom imovinom kao dobra od opšteg interesa kojima raspolaže Crna Gora i lokalna dobra od opšteg interesa, kojima raspolaže opština.

20. Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti neformalnog objekta

Analizu statičke i seizmičke stabilnosti neformalnog objekta do 500 m² može da vrši privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik ovlašćen za izradu tehničke dokumentacije odnosno za građenje objekta.

Način izrade i sadržaj analize neformalnog objekta sa stanovišta statičke i seizmičke stabilnosti neformalnog objekta do 500 m² propisuje Ministarstvo.

Analiza statičke i seizmičke stabilnosti neformalnog objekta preko 500 m² vrši se u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

21. Donošenje rješenja

Za neformalni objekat koji je izgrađen na prostoru za koji nije donijet planski dokument, a koji ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom, nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo, dužno je da u roku od 20 dana, od dana dostavljanja dokaza iz člana 23 ovog zakona, donese rješenje o legalizaciji.

Za neformalni objekat koji je izgrađen na prostoru za koji je donijet planski dokument, a objekat nije izgrađen u skladu sa planskim dokumentom, po dostavljanju dokaza iz čl. 16, 19 i 20 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo, dužno je da u roku od 20 dana, od dana dostavljanja dokaza iz člana 23 ovog zakona, donese rješenje o legalizaciji.

Za neformalni objekat koji je izgrađen na prostoru za koji je donijet planski dokument, a objekat je izgrađen u skladu sa planskim dokumentom, po dostavljanju dokaza iz čl. 16, 19 i 20 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave, odnosno Ministarstvo, dužno je da u roku od 20 dana, od dana dostavljanja dokaza iz člana 23 ovog zakona, donese rješenje o legalizaciji.

22. Rješenje o regularizaciji

Vlasnik neformalnog objekta je dužan da u roku od tri godine, od dana izdavanja smjernica, uskladi izgled neformalnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama.

Nadležni organ je dužan da nakon isteka roka iz stava 1 ovog člana, po službenoj dužnosti ili na osnovu zahtjeva vlasnika neformalnog objekta, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, provjeri da li je izgled neformalnog objekta usklađen sa smjernicama.

23. Rekunstrukcija neformalnog objekta

Neformalni objekat za koji se utvrdi da ne ispunjava uslove statičke i seizmičke stabilnosti, može se rekonstruisati u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje izgradnja objekata.

24. Uklanjenje objekta

Neformalni objekti koji ne budu legalizovani u skladu sa ovim zakonom, ukloniće se u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Izvršenje rješenja o uklanjanju objekta osnovnog stanovanja može se sprovesti nakon obezbjeđenja alternativnog smještaja iz člana 36 ovog zakona.

III. Nadzor

Nadzor nad primjenom ovog zakona vrši organ državne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata.

Inspekcijski nadzor nad izvršenjem ovog zakona vrši organ uprave nadležan za inspekcijske poslove.

IV. Kaznene odredbe

1. Zakonom je propisano niz novčanih kazni za prekršaj pravnog lica (u rasponu od 1000-4000€) odgovornog lica u pravnom licu (u rasponu od 300-2000€), preduzetnika (u rasponu od 500-6000€), te fizičkog lica u rasponu od 500-2000€.
2. Zakonom je propisano niz novčanih kazni za prekršaj odgovornog lica u organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave (u rasponu od 500-4000€).

V. Ostalo

1. Rok za podnošenje zahtjeva vlasnik neformalnog objekta dužan je da podnese u roku od 270 dana, računajući od 01.marta 2017.godine (do 31.03.2018.godine).
2. Rok za podnošenje dokumentacije i podataka vlasnik neformalnog objekta dužan je da nadležnim organima lokalne uprave i ministarstvu dostavi u pogledu neformalnog objekta do 28.10.2016.godine.
3. Započeti postupci uklanjanja objekata izgrađenih suprotno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ukidaju se od dana podnošenja zahtjeva za legalizaciju neformalnog objekta do donošenja pravosnažnog rješenja u skladu sa ovim Zakonom.
4. Podzakonska akta za sprovođenje ovog Zakona donijeće se do 31.09.2016.godine.
5. Plan privremenih neformalnih objekata donijeće se do 31.11.2016.godine.
6. Zakon stupa na snagu 31.08.2016.godine, a primjenjivaće se od 01.03.2017.godine.

Pripremio:

Branislav Begović, pravni savjetnik