

Predmet: Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata

U Sl.Listu CG br.64/17 objavljen je Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Odnosni Zakon je stupio na snagu 14.10.2017.godine.

Kao izuzetno važan propis za ostvarenje poslovnih poduhvata smatrali smo oportunistički Vašu pažnju usmjeriti kako slijedi:

## I. PRETHODNE NAPOMENE

1. Raniji Zakon – Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata za period trajanja od 30.08.2008.godine pa do 14.10.2017.godine mijenjan je ukupno 8 puta.
2. Raniji Zakon je bio obiman 175 članova, a novi je obima 245 članova (raspoređenih u 14 odjeljaka).
3. Novi Zakon, za razliku od ranijeg, podrazumjeva jednovremeno obezbjeđenje kompletne planske dokumentacije za teritoriju cijele države (Prostorni plan Crne Gore i Plan generalne regulacije Crne Gore) kao dva državna planska dokumenta.
4. Segment izgradnje objekata propisuje nova rješenja čije ishodište ukidanje građevinske i upotrebne dozvole – objekat se može graditi na osnovu prijave građenja.
5. U pogledu problema legalizacije bespravničkih objekata prestaje važnost Zakona o regularizaciji neformalnih objekata (Sl.List CG br.56/16, 13/17, 47/17), a novi Zakon sadrži odrednice o odnosnom problemu.
6. Novim Zakonom je predviđeno ukupno 28 podzakonskih akata, koja akta treba donijeti u rokovima propisanim Zakonom.
7. Novi Zakon je iskaz i usklađivanja sa odgovarajućom regulativom EU.

## II. KRATAK PRIKAZ POJEDINIČNIH ZAKONSKIH ODREDNICA

1. Bitna značenja – izrazi:
  - adaptacija je izvođenje radova na postojećem objektu kojima se vrši promjena organizacije prostora u objektu, vrši zamjena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne mjenjaju konstruktivni elementi, ne mjenja spoljni izgled i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine;
  - gradilište je prostor na kojem se gradi, uklanja objekat ili mjenja stanje u prostoru, kao prostor potreban za primjenu tehnologije građenja;
  - infrastruktura, čine je komunalne, saobraćajne, energetske, elektronsko-komunikacione i druge komunikacije kojima se obezbjeđuje zajedničko snadbjevanje, usluge i drugi oblici povećanja kvaliteta života u naselju ili korisnicima prostora na određenom području;
  - objekat je prostorna, funkcionalna, konstruktivna, arhitektonska, estetska, tehničko-tehnološka ili biotehnička cijelina sa ili bez instalacija, postrojenja i opreme koja se u njega ugrađuje (zgrade, inženjerski objekti, javne zelene površine, groblja i dr.);

- plan razvoja je dokument organa državne uprave, organa za tehničke uslove, organizacije i pravnog lica kojim se predviđaju aktivnosti u predređenom vremenskom periodu;
  - pripremni radovi su radovi na pripremi gradilišta, odnosno radovi koji su vezani za ograđivanje gradilišta, uklanjanje postojećih objekata, građenje i postavljanje instalacija privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova i drugi radovi kojima se obezbjeđuje sigurnost susjednih objekata i obezbjeđenje nesmetanog odvijanja saobraćaja i korišćenje okolnog prostora;
  - rekonstrukcija je izvođenje radova na postojećem objektu kojima se vrši nadogradnja, dogradnja, sanacija oštećenog objekta, ojačanje konstrukcije, zamjena instalacija uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta...
  - zgrada je stalni objekat koji ima krov i spoljne zidove, izgrađena kao samostalna upotrebna cijelina koja pruža zaštitu od vremenskih i drugih spoljnih uticaja, a namjenjena je za stanovanje, obavljanje djelatnosti ili za smještaj i čuvanje životinja, robe i opreme za proizvodne i uslužne aktivnosti i sl.
2. Planski dokument je akt kojim se definiše organizacija, korišćenje i namjena prostora kao i načini i uslove realizacije planskih rješenja. Ima karakter javnog dokumenta.
  3. Vrste planskih dokumenata
    - Prostorni plan Crne Gore;
    - Plan generalne regulacije Crne Gore;
 Donošenje odnosnih dokumenata je obavezno, a donosi ih Skupština Crne Gore.
  4. Zabrana građenja kao odluka sadrži, po potrebi, i odredbu o zabrani građenja na prostoru za koji se plan izrađuje kao i vrstu objekta na koje se zabrana građenja odnosi. Zabrana građenja ne odnosi se na objekte na kojima postoje stečena prava.
  5. Revizija planskog dokumenta  
U postupku izrade planskog dokumenta obavezna je revizija.
  6. Elaborat parcelacije  
Radi usklađivanja katastarskih parcela sa planovima parcelacije definisanim planom generalne regulacije Crne Gore izrađuje se elaborat parcelacije.
  7. Urbanistička parcela je jedinstveni dio prostora čija je površina i oblik u skladu sa pravilima parcelacije određenim planskim dokumentom, obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.
  8. Građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti i zemljište koje je namjenjeno za redovnu upotrebu objekta, kao i zemljište koje je u skladu sa planskim dokumentom namjenjeno za građenje i korišćenje objekta. Isto može biti izgrađeno i neizgrađeno.
  9. Priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata naročito:
    - rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, izradu tehničke i druge dokumentacije;
    - preduzimanje mjera zaštite kulturnog dobra i zaštite spomenika prirode koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremi zemljišta;
    - rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija kao i preduzimanje mjera za zaštitu postojeće infrastrukture koja bi mogla biti ugrožena radovima na pripremi objekta.

10. Komunalno opremanje građevinskog zemljišta obuhvata građenje objekta i uređaja više elemenata komunlane infrastrukture.
11. Finansijska sredstva za uređenje građevinskog zemljišta  
Ista obezbjeđuje jedinica lokalne samouprave iz: naknade za uređenje, gradske rente, sredstava javno-privatnog partnerstava, drugih izvora u skladu sa Zakonom.
12. Izgradnja i građenje  
Izgradnja objekata je skup radnji koje obuhvataju izradu tehničke dokumentacije, reviziju iste, građenje objekata, vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekata i stvaranje uslova za upotrebu objekata.  
Građenje objekta je izvođenje radova (pripremni, radovi na izradi građevinskih konstrukcija, građevinsko-instalaterski radovi, radovi na ugradnji građevinskih proizvoda, ugradnji postrojenja i opreme i drugi radovi).
13. Tehnička dokumentacija i izdavanje tehničke dokumentacije  
Tehnička dokumentacija je skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta.  
Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije izdaje Ministarstvo održivog razvoja i turizma u roku od 20 dana od dana podnošenja zahtjeva zainteresovanog lica.
14. Vrste tehničke dokumentacije
  - idejno rješenje;
  - idejni projekat;
  - glavni projekat;
  - projekat izvedenog stanja.
15. Uslov građenja  
Investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane Zakonom.
16. Gradilišna dokumentacija  
Izvođač radova dužan je da na gradilištu ima ukupno 14 različitih akata-dokumenta, a bliže naznačenih čl.96 Zakona.
17. Upotreba objekta
  - upotreba objekta nije dozvoljena prije upisa objekta u katastar nepokretnosti;
  - zahtjev za upis, pored dokaza propisanih Zakonom, koji uređuje upis prava na nepokretnosti, mora sadržavati i konačan izvještaj stručnog nadzora.
18. Probni rad i funkcionalno ispitivanje
  - objekti koji imaju ugrađene instalacije, opremu i postrojenje, koja služe tehnološkom procesu djelatnosti investitora, a ne samom objektu, po završetku montaže podliježu probnom radu i funkcionalnom ispitivanju;
  - uslovi i trajanje probnog rada utvrđuju se glavnim projektom.
19. Uklanjanje dotrajalih objekata
  - nadležni inspeksijski organ, po službenoj dužnosti ili na zahtjev zainteresovanog lica, nalaže uklanjanje objekta za koji se utvrdi da je usled dotrajalosti, nedostataka ili većih oštećenja takav da ugrožava stabilnost i predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susjedne objekte i za bezbjednost saobraćaja.
20. Privremeni objekti
  - privremeni objekti su objekti, uređaji i oprema čije se postavljanje, odnosno građenje ne definiše planskim dokumentom;

- privremeni objekti postavljaju se, odnosno grade, u skladu sa programom privremenih objekata.
21. Pomoćni objekti
- pomoćnim objektima smatraju se objekti koji čine funkcionalnu cijelinu sa stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim objektom, kao i objekti koji su u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti;
  - uslovi za postavljanje, odnosno građenje pomoćnih objekata definišu se planskim dokumentom;
  - pomoćni objekti su: objekti koji služe za korišćenje stambenog, odnosno poslovnog objekta, pristupne rampe, liftovi i slični objekti za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu.
22. Subjekti obavljanja djelatnosti
- privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik mogu da obavljaju djelatnost izrade tehničke dokumentacije, revizije iste, građenje objekta, odnosno izvođenje pojedinih radova na građenju objekta i vršenje stručnog nadzora;
  - za obavljanje djelatnosti nužno je ispuniti uslove iz ovog Zakona.
23. Licence
- Licenca je akt kojim se utvrđuje ispunjenje uslova za obavljanje djelatnosti po ovom Zakonu;
  - licenca se izdaje rješenjem od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
  - za fizičko lica licenca se izdaje na neodređeno vrijeme;
  - za privredno društvo licenca se izdaje na period od pet godina;
  - licenca se može oduzeti u šest slučajeva utvrđenih Zakonom (čl.139).
24. Inženjerska komora Crne Gore
- odnosna komora se stara o unapređenju stručnosti i zaštiti interesa svojih članova, zaštiti javnog interesa u oblasti izgradnje, unapređenju uslova za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje i vrši javna ovlašćenja utvrđena ovima Zakonom;
  - bliže nadležnosti komore je propisane su čl.146 Zakona.
25. Bespravni objekat
- istim se smatra zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole;
  - bespravnim objektom se smatra se zgrada za koju u vrijeme izgradnje nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole, a koja nije upisana u Katastar nepokretnosti ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti.
26. Bespravni objekat osnovnog stanovanja
- istim se smatra objekat neto građevinske površine do 200m<sup>2</sup>, u kojem stanuje vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koja imaju prebivalište u mjestu u kojem je izgrađen objekat, ako vlasnik i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojinu drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore.
27. Postupak legalizacije
- legalizaciju bespravnih objekata sprovodi nadležni organ lokalne uprave.
28. Složeni inženjerski objekti
- vrste složenih inženjerskih objekata bliže su uređeni članom 172 ovog Zakona.
29. Inspekcijски nadzor

- u oblasti planiranja i izgradnje vrši Ministarstvo u skladu sa ovim zakonom i zakonom kojim se uređuje inspekcijski nadzor;
  - inspekcijski nadzor neposredno se vrši preko urbanističko-građevinskog inspektora, čija se ovlaštenja, upravne mjere, te mjere izvršenja bliže uređuju odredbe 200-202 ovog Zakona.
30. Kaznenim odredbama, bliže naznačenim članovima 203-211 ovog Zakona propisane su novčane kazne za:
- pravna lica u rasponu od 5.000 do 40.000€, a za preduzetnika u rasponu od 1.000 do 12.000€;
  - odgovorna lica u organu državne uprave u rasponu od 500 do 4.000€;
  - odgovorno lice u organu lokalne uprave u rasponu od 500 do 4.000€;
  - fizičko lice u rasponu od 500 do 4.000€.
31. Prelaznim i završnim odredbama određeni su:
- rokovi za donošenje propisa;
  - rokovi za donošenje propisa jedinice lokalne samouprave;
  - rok za donošenje komunalnog opremanaj građevinskog zemljišta;
  - rok za donošenje državnih smjernica razvoja arhitekture;
  - rok za donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore;
  - državne planske dokumente donosi Skupština CG, a loaklne planske dokumente Vlada CG.

### III. ZAKLJUČNE NAPOMENE

1. Privredna društva koja obavljaju djelatnosti utvrđena ovim Zakonom dužna su da svoje poslovanje usklade sa odredbama ovog Zakona, tj. sa 14.10.2018.godine.
2. Započeti postupci do dana stupanja na snagu ovog Zakona (14.10.2017.godine) u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po Zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.
3. Danom stupanja na snagu ovog Zakoan tj.sa 14.10.2017.godine prestaje da važi Zakon o regularizaciji neformalnih objekata (Sl.List CG br.56/16, 13/17 i 47/17) i Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.List CG br.51/08, 34/11, 53/14, 33/14), osim pojedinih njegovih odredbi bliže naznačenih u čl.244 ovog Zakona.
4. Za dobru primjenu ovog Zakoan neizbježno je poznavanje i „kontakt“ sa više drugih zakona, a naročito: Zakona o građevinskim proizvodima, Zakona o ekspropriaciji i Zakona o koncesijama.

Pripremio:

Begović Branislav, pravni savjetnik