

Broj: 01 - 1702/8
Podgorica, 26/06/2023. god.

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE, potpredsjednica Upravnog odbora IKCG, Maja Velimirović
Petrović, dipl.inž.arh., kontakt majavp58@gmail.com

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

PRIMJEDBE, PREDLOZI I SUGESTIJE
NACRT ZAKONA O LEGALIZACIJI BESPRAVNIH OBJEKATA

Primjedba/predlog/sugestija 1:

Član 10

Udaljenost objekta površine od 500 m² od susjedne parcele je 2m.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:

Ovo rastojanje veoma malo za objekat (zgradu) ovih gabarita.

Primjedba/predlog/sugestija 2:

Član 10.

Umjesto: "izuzetno od stava 1 i 2", treba da stoji "izuzetno od stava 2 i 3".

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 2:

Greška u rednom broju stavova

Primjedba/predlog/sugestija 3:

Član 11 i član 16

Navedena površina u susvojini je 25 ili 20 m²?

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 3:

Usaglasiti

Primjedba/predlog/sugestija 4:

Član 11 stav 1 tačka 1:

Pojasniti da li se ovo odnosi samo na objekat površine do 200m² ili i na dio objekta (PD) površine do 200m² koji je dio većeg objekta.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 4:

Radi jasnijeg definisanja.

Primjedba/predlog/sugestija 5:

Član 12 stav 1 treba da stoji "NE MOŽE" umjesto "MOŽE"

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 5:

Legalni objekti koji se nalaze u navedenim zaštićenim zonama trebali bi biti srušeni, uz prethodni postupak pravedne nadoknade kroz postupak eksproprijacije.

Nelegalni objekti koji se nalaze u navedenim zaštićenim zonama bi također trebali biti srušeni, bez obzira na date predušlove, jer ugrožavaju javni interes. Plan koji je predvidio objekat u zoni aerodroma, vodoizvorišta, infrastrukturnih objekata, potencijalnih klizišta ili slično, je davno trebao da bude stavljen van snage. Bez obzira na nesporne promjene namjene prostora, malo je vjerovatno da se aerodrom izgradi u području koje je planom predviđeno za stanovanje, a da se prethodno ne nađe neko racionalno rješenje i za legalne i za nelegalne objekte u tom području.

Eventualno bi se mogao napraviti izuzetak samo kod su u pitanju zaštićene zone iz tačke "1" i tačke "2".

Primjedba/predlog/sugestija 6:

Član 13 stav 1

Mora postojati rok za izvršenje ove obaveze, jer ako ne postoji zakonom propisan rok, vlasnik objekta ne može biti predmet kažnjavanja inspektora. Iz ovoga slijedi da se vlasnik bespravnog objekta može kazniti i ako je pokrenuo postupak iz člana 14, tačke 1 i 2.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 6:

Fizičko lice se ne može kažnjavati tri puta za istu stvar:

- ako nije podnešen zahtjev za legalizaciju plaća nadoknadu za korišćenje prostora
- plaća novčanu kaznu iz člana 41 u iznosu od 500 do 4.000 eura
- inspektor zaštite prostora daje nalog o rušenju objekta, shodno članu 40, stav 3.

Ovo se mora preciznije definisati, jer ako je vlasnik bespravnog objekta ispunio zahtjev iz člana 8, stav 1, znači da nakon upisa u katastar može početi da plaća porez na nepokretnost. Imamo puno objekata koji su izgrađeni sa sopstvenom zemljištu i usklađeni su sa važećim planovima. Dakle, ako nema precizan rok za pribavljanje rješenja o legalizaciji, onda može samo biti obveznik plaćanja nadoknade za korišćenje prostora. Ako je namjera zakonopisca da visina ove kazne bude stimulans za vlasnika da pribavi rješenje o legalizaciji, trebalo je ipak definisati da se ta kazna ne može plaćati beskonačno.

Primjedba/predlog/sugestija 7:

Član 16.

Definiše da vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja, dostavlja IZJAVU da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 7:

Nije u skladu sa pravilima struke i u suprotnosti je sa osnovnim načelima Zakona o izgradnji objekata član 3, tačke 1 i 4. Objekat osnovnog stanovanja može da ima 4 stana od 50 m² i da u njemu borave 3 ili 4 porodice. Ovi objekti moraju imati dokaz o statičkoj i seizmičkoj stabilnosti. Ako zakonopisac smatra da ova stavka predstavlja socijalnu barijeru, a ne stručnu

kategoriju, onda bi trebalo država da snosi te troškove. Svakako je predviđeno osnivanje posebnog organa uprave za ovu oblast i kroz tu proceduru bi trebalo i planirati troškove postupka dokazivanja statičke i seizmičke stabilnosti objekata osnovnog stanovanja.

Primjedba/predlog/sugestija 8:

Član 18 stav 1

Izbaciti dio na kraju " odnosno građenje objekata".

U stavu 3, prije riječi "pravila struke", dodati "tehičkih propisa, standarda i".

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 8:

Licence će biti razdvojene i ne može privredno društvo koje izvodi radove, da vrši poslove projektovanja.

Za projektovanje nijesu dovoljna samo pravila struke. Pogledati pojmovnik Zakona o izgradnji, član 6 tačka 14.

Primjedba/predlog/sugestija 9:

Član 25

Navedeni član treba bolje definisati, jer se stiče utisak da se radi o dvostrukom nametu.

Član 25 stav 8

Obračun naknade izračunavati na osnovu lista nepokretnosti sa upisanim teretom: da nema građevinske dozvole ili prekoračenja.

Dodati stav 12 da podzemne etaže ne plaćaju naknadu za urbanu sanaciju.

Primjedba/predlog/sugestija 10:

Član 30

Rješenje o uklanjanju bespravnog objekta donosi građevinski inspektor, a u članu 31, to rješenje dalje distribuira inspektor zaštite prostora.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 10:

Ovo je vjerovatno greška. Treba usaglasiti.

Primjedba/predlog/sugestija 11:

Član 36

Treba precizno naglasiti ko može vršiti funkciju inspektora zaštite prostora.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 11:

Precizirati struku i stepen obrazovanja.

Primjedba/predlog/sugestija 12:

Član 39 tačka 2

Koji je rok za pribavljanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta?

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 12:

Ovo je vrlo važno zbog budućeg postupka kažnjavanja.

Primjedba/predlog/sugestija 13:

Član 40 tač. 2 i 3 su u koliziji.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 13:

Ako se u tački 2 naređuje pribavljanje rješenja koje vlasnik objekta nema, a u tački 3 se naređuje uklanjanje objekta jer nema rješenje, onda mora postojati rok u kome je to rješenje trebalo pribaviti.

Primjedba/predlog/sugestija 14:

Član 41

Član je preveliki miks sastavljen od pravnih lica, organa lokalne i državne uprave, preduzetnika i tek na kraju fizičkih lica (kojih je najviše).

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 14:

Potrebno je pojednostaviti.

Primjedba/predlog/sugestija 15:

Član 45

Donošenje propisa iz člana 12, stav 3. Stav 3 u ovom članu ne postoji.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 15:


Koji propis treba da se donese po pitanju bespravnih objekata u zaštićenim zonama (član 12). Ovo je neophodno znati ako nam je stalo do uvođenja reda u proces planiranja prostora.

Primjedba/predlog/sugestija 16:

Primjedba na pomoćne objekte.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 16:

Nije pojašnjeno da li se plaća naknada za pomoćne objekte i da li se mogu legalizovati (npr. garaže) i da li ima umanjenja.



Potpredsjednica Upravnog odbora IKCG
Maja Velimirović Petrović, dipl.inž.arh.