



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Broj: 111-58/3  
Podgorica, 4.02.2019. godine

**EXIM NEKRETNINE doo Cetinje**

**CETINJE**

**Predmet: Mišljenje na Vaš zahtjev od 13.12.2018. godine**

Poštovani,

Zahtjevom zavedenim pod brojem 111-58/3 od 14.01.2019. godine obratili ste se ovom Ministarstvu za tumačenje odredbi Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18 i 63/18).  
S tim u vezi dajemo sledeće mišljenje:

Odredbom člana 153 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da se bespravnim objektom smatra objekat neto građevinske površine do 200m<sup>2</sup> u kojem stanuje vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište u mjestu u kojem je izgrađen objekat, ako vlasnik i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojini drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore.

Članom 158 stav 1 navedenog zakona propisano je: „Radi legalizacije objekta koji je izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od 15 dana od dana prijema dokumentacije iz člana 156 ovog zakona, uputi poziv podnosiocu dokumentacije iz člana 156 ovog zakona da u roku od 120 dana od dana prijema poziva, dostavi:

- 1) dokaz o riješenim imovinsko – pravnim odnosima na zemljištu na kome je bespravni objekat izgrađen;
- 2) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- 3) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnadbijevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: posebna naknada);
- 4) projekat izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200m<sup>2</sup> koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona;
- 5) izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200m<sup>2</sup>;
- 6) izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200m<sup>2</sup>;
- 7) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m<sup>2</sup> u skladu sa propisom iz člana 160 ovog zakona i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu;

- 8) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500m<sup>2</sup> i izjavu revidenta da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.”

Stavom 5 istog člana propisano je da za objekat iz člana 153 ovog zakona, pored dokaza iz člana 158 ovog zakona, vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi i sljedeće isprave:

- 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, odnosno stambenu jedinicu podobnu za upotrebu.

Shodno navedenim zakonskim odredbama, a povodom Vašeg pitanja, mišljenja smo da je Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje pravilno primijenio odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, s obzirom da u konkretnom slučaju nije riječ o objektima osnovnog stanovanja. Naime, da bi se radilo o objektu osnovnog stanovanja u smislu ovog zakona, potrebno je kumulativno ispunjenje navedenih uslova iz citiranog člana 158 stav 5 zakona.

Iz dostavljenih spisa predmeta evidentno je da pomenuti vlasnik, odnosno podnosilac zahtjeva za legalizaciju, pored posjedovanja objekta površine 149m<sup>2</sup> posjeduje i drugi objekat površine 339m<sup>2</sup>, pa se sporni objekti u smislu ovog zakona ne smatraju objektima osnovnog stanovanja.

S poštovanjem,



Odobrio,  
Generalni direktor Direktorata za razvoj stanovanja  
Marko Čanović

Verifikovala,  
Radmila Lainović, rukovoditeljka direkcije

Obradila,  
Ana Đukanović, samostalni savjetnik