

ZAKON

O PLANIRANJU I IZGRADNJI

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet

Član 1

Ovim zakonom uređuje se sistem planiranja prostora, način i uslovi izgradnje objekata i druga pitanja od značaja za planiranje i izgradnju.

Ciljevi planiranja i izgradnje

Član 2

Ciljevi planiranja i izgradnje su:

- 1) ravnomjeran i regionalno uravnotežen prostorni razvoj usklađen sa potrebama društva, privrede i kapacitetima prostora;
- 2) racionalno i efikasno korišćenje i očuvanje prostornih potencijala i resursa na kopnu, moru i u podmorju i zaštita prirodnih dobara;
- 3) njegovanje i razvijanje regionalnih prostornih osobenosti, identiteta i ambijentalnih svojstava područja;
- 4) međusobno usklađen razmještaj različitih ljudskih djelatnosti i aktivnosti u prostoru, uz zaštitu integralnih vrijednosti prostora;
- 5) zaštita i unapređenje kulturnih dobara i zaštićene okoline uz očuvanje integriteta i autentičnosti kulturnih vrijednosti, stvaranje uslova za održivo korišćenje kulturnih dobara i stvaranje visokovrijedenog izgrađenog prostora sa uvažavanjem i razvijanjem specifičnih karakteristika, integriteta i vrijednosti i prirodnih i urbanih predjela i ambijenta;
- 6) uređenje građevinskog zemljišta i kvalitetan i human razvoj gradskih i ruralnih naselja, kao i bezbjedni i zdravi životni i radni uslovi;
- 7) podsticanje investicionog ambijenta usmjerenog na razvoj i povećanje kvaliteta prostora uz istovremeni privredni razvoj;
- 8) primjena najbolje prakse u razvoju urbanih cjelina i unaprjeđenje kvaliteta u oblasti urbanističkog planiranja i arhitektonskog projektovanja, kao i unaprjeđenje kvaliteta objekata;
- 9) zaštita od zemljotresa i drugih elementarnih nepogoda
- 10) stabilnost i trajnost objekata;
- 11) zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća;
- 12) racionalno korišćenje energije i energetske efikasnosti;
- 13) stvaranje uslova za pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Načela

Član 3

Planiranje i izgradnja zasnivaju se na načelima:

- 1) **integralnog pristupa u procesu planiranja** u skladu sa kojim se planiranje prostora, kao stalni proces, zasniva na sveobuhvatnom sagledavanju korišćenja i zaštite prostora u odnosu na planiranje prostora, na način što se planira sprovođenje svih zahvata u prostoru, bez obzira na njihovu lokaciju, namjenu ili vrstu;
- 2) **prostorne održivosti razvoja i kvaliteta planiranja prostora i izgradnje** u skladu sa kojim se podstiče privredni i socijalni razvoj društva, kao i održivi razvoj;
- 3) **načelo horizontalne integracije** u skladu sa kojim se pri izradi, donošenju i sprovođenju razvojnih dokumenata (strategije, planovi, programi i dr.), propisa i drugih opštih akata kojima se utiče na prostorni razvoj i korišćenje prostora, a koji se donose na osnovu posebnih propisa, moraju uvažavati načela planiranja, naročito u pogledu ostvarivanja prostorne održivosti u procesima kojima se utiče na preobražaj naselja, korišćenje prirodnih dobara, zaštitu prirode i životne sredine, razvoj djelatnosti, infrastrukture i njihov razmještaj u prostoru;
- 4) **načelo vertikalne integracije** u skladu sa kojim su, pri donošenju planskih dokumenata i razvojnih dokumenata (strategije, planovi, programi i sl.) koji se donose na osnovu posebnih propisa, a kojima se utiče na planiranje prostora ili prostorni razvoj, svi učesnici izrade tih dokumenata dužni da međusobno sarađuju i uvažavaju ciljeve i interese izražene u dokumentima višeg nivoa;
- 5) **sprječavanja ili ublažavanja uticaja klimatskih promjena** u skladu sa kojim se planiraju mjere za ublažavanje klimatskih promjena i prilagođavanje na klimatske promjene;
- 6) **ostvarivanja i zaštite javnog interesa i ostvarivanja i zaštite privatnog interesa, ali ne na štetu javnog interesa** u skladu sa kojim se procjenjuju i međusobno usklađuju javni interes i pojedinačni interesi koji se moraju poštovati u obavljanju poslova planiranja prostora i izgradnje, pri čemu pojedinačni interesi ne smiju štetiti javnom interesu;
- 7) **smanjenja seizmičkog rizika** u skladu sa kojim se preduzimaju mjere u planiranju prostora i izgradnji za ublažavanje posledica zemljotresa čije se događanje predviđa;
- 8) **javnosti** u skladu sa kojim javnost ima pravo da učestvuje u postupcima izrade i donošenja planskih dokumenata, kao i da se obavještava i podstiče učešće javnosti u poslovima planiranja prostora i izgradnje.

U cilju ostvarivanja načela iz stava 1 ovog člana organi državne uprave, organi uprave, organi jedinice lokalne samouprave, organi lokalne uprave, organizacije i druga pravna lica dužni su da međusobno sarađuju u poslovima planiranja i izgradnje.

Objekti od interesa za Crnu Goru

Član 4

Objekti od interesa za Crnu Goru, u smislu ovog zakona, su objekti od državnog interesa i objekti od lokalnog interesa.

Objekti od državnog interesa su:

- 1) autoputevi, magistralni i regionalni putevi;
- 2) aerodromi;
- 3) željeznička infrastruktura javnog saobraćaja;
- 4) luke;
- 5) infrastrukturni objekti od značaja za Crnu Goru (magistralni gasovodi i naftovodi; međuregionalni i regionalni objekti vodosnabdijevanja; međuregionalni i regionalni kanalizacioni sistemi);
- 6) elektrane od 10 MW i više;
- 7) visoke brane i akumulacije ispunjene vodom, jalovinom ili pepelom;
- 8) objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, sport, kulturu i socijalnu zaštitu, kao i prateći objekti predviđeni planskim dokumentom za te namjene;

- 9) objekti javnih službi čiji je osnivač Crna Gora;
 - 10) primarni ugostiteljski objekti sa četiri i više zvjezdica, osim kampova (u daljem tekstu: primarni ugostiteljski objekat);
 - 11) objekti proizvodnje, prerade i skladištenja bruto građevinske površine 1.000 i više m²;
 - 12) objekti prenosne i distributivne mreže koji se nalaze na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave;
 - 13) elektronski komunikacioni objekti u sistemima veza koji su od međunarodnog i nacionalnog značaja;
 - 14) objekti koji se grade na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave;
 - 15) radio difuzni objekti;
 - 16) žičare koje povezuju teritorije dvije ili više jedinica lokalne samouprave;
 - 17) sanitarne deponije otpada i postrojenja za obradu čvrstog i opasnog otpada;
 - 18) objekti za skladištenje i odlaganje radioaktivnog otpada;
 - 19) objekti od posebnog značaja za odbranu i
 - 20) nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja.
- Objekti od lokalnog interesa su:
- 1) vodovodna i kanalizaciona infrastruktura, toplovodi;
 - 2) objekti za prečišćavanje otpadnih voda;
 - 3) elektronski komunikacioni objekti od lokalnog značaja;
 - 4) opštinski putevi;
 - 5) objekti javnih službi čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave;
 - 6) ulice u naseljima i trgovima;
 - 7) javne garaže i parking prostori;
 - 8) pijace;
 - 9) groblja;
 - 10) podzemni i nadzemni prolazi;
 - 11) objekti proizvodnje, prerade i skladištenja bruto površine do 1.000 m²;
 - 12) objekti prenosne i distributivne mreže koji se nalaze na teritoriji jedinice lokalne samouprave;
 - 13) elektrane do 10 MW;
 - 14) javna rasvjeta;
 - 15) zelena infrastruktura;
 - 16) ski–liftovi;
 - 17) žičare koje se grade na teritoriji jedinice lokalne samouprave;
 - 18) akva parkovi;
 - 19) nepokretna kulturna dobra od lokalnog značaja;
 - 20) objekti ruralnog razvoja namijenjeni poslovnoj djelatnosti (vinogradarstvo, voćarstvo, stočarstvo, turizam, poljoprivreda) i
 - 21) pristaništa i privezišta.

Elektronska komunikacija

Član 5

Komunikacija u oblasti planiranja, izgradnje i izdavanja licenci obavlja se elektronskim putem, u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronsko poslovanje.

Elektronska komunikacija iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje se u postupku izrade i donošenja planskih dokumenata, donošenja upravnih i ostalih akata, kao i kroz međusobnu komunikaciju sa nadležnim organima državne uprave, organima uprave, organima jedinice lokalne samouprave, organima lokalne uprave, pravnim licima koja izdaju urbanističko-tehničke uslove, organima i pravnim licima koja izdaju tehničke uslove, reviduju tehničku dokumentaciju,

vrše stručni nadzor nad građenjem, organima lokalne uprave, pravnim i fizičkim licima i drugim subjektima koji učestvuju u poslovima planiranja i izgradnje.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako stranka to zahtijeva, zahtjev za izdavanje upravnog akta, odnosno prijava građenja i prijava korišćenja objekta, podnosi se odnosno izdaje i u analognoj formi.

Način i postupak komunikacije iz st. 1, 2 i 3 ovog člana, propisuje organ državne uprave nadležan za poslove planiranja i izgradnje (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Značenje izraza

Član 6

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

- 1) **adaptacija** je izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se: vrši promjena organizacije prostora u objektu, vrši zamjena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne mijenja spoljni izgled i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine;
- 2) **bazne studije** su studije koje se izrađuju za oblasti koje nijesu istražene na način koji obezbjeđuje studijsko – analitičku i informacionu osnovu za izradu planskog dokumenta;
- 3) **centar jedinice lokalne samouprave** je naselje gradskog karaktera definisano u skladu sa zakonom kojim se uređuje teritorijalna organizacija Crne Gore;
- 4) **detaljno urbanističko rješenje** je rješenje zasnovano na dugoročnoj strategiji i koncepciji planiranja prostora koje sadrži osnovu koncepcije i parametre izgradnje objekata prema vrsti i namjeni;
- 5) **dokumentaciona osnova** je skup podataka i dokumenata o prostoru u tekstualnom, grafičkom, numeričkom i tabelarnom prikazu;
- 6) **gradilište** je prostor na kojem se gradi, uklanja objekat ili mijenja stanje u prostoru, kao i prostor potreban za primjenu tehnologije građenja;
- 7) **građenje objekta** je izvođenje radova (pripremi radovi, radovi na izradi građevinskih konstrukcija, građevinsko-instalaterski radovi, radovi na ugradnji građevinskih proizvoda, ugradnji postrojenja i opreme i drugi radovi) radi građenja novog objekta, rekonstrukcije objekta ili radi promjene stanja u prostoru;
- 8) **građevinska linija** je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat;
- 9) **građevinski proizvod** je proizvod definisan zakonom kojim se uređuju građevinski proizvodi;
- 10) **indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine, odnosno zbira bruto površina svih izgrađenih etaža i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta;
- 11) **indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta;
- 12) **infrastruktura** su komunalne, saobraćajne, energetske, elektronsko komunikacione i druge komunikacije kojima se obezbjeđuje zajedničko snabdijevanje, usluge i drugi oblici povećanja kvaliteta života u naselju ili korisnicima prostora na određenom području;
- 13) **investitor** je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom;
- 14) **namjena površina** je planskim dokumentom određena svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način određen planskim dokumentom;
- 15) **objekat** je prostorna, funkcionalna, konstruktivna, arhitektonska, estetska, tehničko-tehnološka ili biotehnička cjelina sa instalacijama, postrojenjima i opremom, odnosno same instalacije, postrojenja i oprema koja se ugrađuje u objekat ili samostalno izvodi (zgrade svih vrsta, inženjerski objekti, javne zelene površine, groblja i dr.);
- 16) **objekti u javnoj upotrebi** su objekti namijenjeni za javno korišćenje (objekti zdravstva, obrazovanja, kulture, otvoreni i zatvoreni sportski i rekreativni objekti, saobraćajni terminali i

- pošte, i sl.);
- 17) **održavanje objekta** je tehničko osmatranje objekta u eksploataciji i obezbjeđenje adekvatnog korišćenja objekta tokom njegove eksploatacije, kao i tekuće održavanje zgrada, objekata putne i željezničke infrastrukture, elektroenergetskih, vodovodnih, kanalizacionih, telekomunikacionih i ostalih inženjerskih objekata;
 - 18) **plan razvoja** je plan organa državne uprave, organa za tehničke uslove, organizacija i pravnih lica kojim se planiraju aktivnosti u određenom vremenskom periodu;
 - 19) **pripremni radovi** su radovi na pripremi gradilišta odnosno radovi koji su vezani za ograđivanje gradilišta; radovi na uklanjanju postojećih objekata i dr; građenje i postavljanje objekata i instalacija privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova; građenje, odnosno postavljanje objekta za potrebe prezentacije budućeg objekta; obezbjeđenje prostora za dopremu i smještaj građevinskog materijala i drugi radovi kojima se obezbjeđuje sigurnost susjednih objekata i obezbjeđenje nesmetanog odvijanja saobraćaja i korišćenje okolnog prostora;
 - 20) **prostor** je sastav fizičkih struktura iznad i ispod zemljine površine, do kojih dosežu neposredni uticaji ljudske djelatnosti;
 - 21) **prostorni razvoj** je izmjena prostora ljudskom djelatnošću u cilju njegove zaštite, unaprjeđenja, korišćenja i upravljanja;
 - 22) **regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene;
 - 23) **rekonstrukcija** je izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme kojima se mijenja postojeći kapacitet; utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja tehnološki proces; mijenja spoljni izgled u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline;
 - 24) **urbana sanacija** je skup planskih mjera i uslova kojima se unapređuje karakter izgrađenog dijela građevinskog područja i javnih površina devastiranih bespravnom gradnjom;
 - 25) **zaštitne zone** su površine zemljišta, vodne površine ili vazdušni prostor koji su definisani planskim dokumentom i namijenjeni za zaštitu života i zdravlja ljudi, zaštitu životne sredine, bezbjednost i funkciju građevina, površina ili prostora, u skladu sa posebnim propisima;
 - 26) **zelena infrastruktura** su sve zelene površine koje se nalaze na području jedinice lokalne samouprave, koje su međusobno povezane i ravnomjerno raspoređene i stvaraju optimalnu ekološku, društvenu i estetski uređenu životnu sredinu;
 - 27) **zgrada** je stalni objekat koji ima krov i spoljne zidove, izgrađena kao samostalna upotrebna cjelina koja pruža zaštitu od vremenskih i drugih spoljnih uticaja, a namijenjena je za stanovanje, obavljanje djelatnosti ili za smještaj i čuvanje životinja, robe, opreme za proizvodne i uslužne aktivnosti itd.

Upotreba rodno osjetljivog jezika

Član 7

Svi izrazi koji se u ovom zakonu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

II. PLANIRANJE PROSTORA

1. Zajedničke odredbe

Sadržina planiranja

Član 8

Planiranjem prostora se smatra praćenje stanja u prostoru, izrada i donošenje planskih dokumenata i sprovođenje planskih dokumenata.

Pojam planskog dokumenta

Član 9

Planskim dokumentom se definiše organizacija, korišćenje i namjena prostora, kao i način i uslovi realizacije planskih rješenja.

Planski dokumenti moraju biti međusobno usklađeni.

Planski dokument ima karakter javnog dokumenta.

Donošenjem planskog dokumenta utvrđuje se javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti, radi izgradnje planiranih objekata.

Planiranje u građevinskom području

Član 10

Planskim dokumentom određuje se građevinsko područje radi razgraničenja izgrađenih djelova naseljenih mjesta i površina predviđenih za njihov razvoj od ostalih površina namijenjenih za razvoj poljoprivrede i šumarstva, kao i drugih djelatnosti koje se, s obzirom na svoju namjenu, mogu planirati izvan građevinskog područja.

Naselja se mogu planirati samo na građevinskom području.

Građevinsko područje je područje određeno planskim dokumentom na kojem su izgrađena naselja i područje planirano za uređenje, razvoj i proširenje naselja, a sastoji se od građevinskog područja naselja, izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja van naselja.

Izdvojeni dio građevinskog područja naselja je izdvojeni dio postojećeg građevinskog područja istog naselja nastao djelovanjem tradicionalnih, prostornih i funkcionalnih uticaja, određenih planskim dokumentom.

Izdvojeno građevinsko područje van naselja je područje određeno planskim dokumentom kao prostorna cjelina van građevinskog područja naselja planirano za sve namjene osim za stanovanje.

Nova izdvojena građevinska područja van naselja mogu se planirati samo ako su postojeća izdvojena građevinska područja van naselja izgrađena 50% ili više svoje površine.

Građevinska područja naselja mogu se planskim dokumentom proširivati samo ako je postojeće područje izgrađeno 50% ili više svoje površine.

Ako su ispunjeni uslovi iz st. 6 i 7 ovog člana, građevinska područja van naselja, odnosno građevinska područja naselja mogu se povećati do 30% njihove površine.

Odredba iz stava 8 ovog člana ne primjenjuje se na seoska područja gdje se, u cilju oživljavanja i podsticanja razvoja, građevinsko područje naselja može uvećati do 50% postojeće površine.

Izdvojeno građevinsko područje van naselja do kojeg u roku od pet godina od dana donošenja planskog dokumenta kojim je to građevinsko područje određeno nije izgrađena

osnovna infrastruktura, prestaje biti građevinsko područje.

Planiranje van građevinskog područja

Član 11

Van građevinskog područja može se planirati izgradnja:

- 1) infrastrukture;
- 2) objekata od posebnog značaja za odbranu;
- 3) objekata namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji;
- 4) objekata u funkciji obrade mineralnih sirovina unutar određenih eksploatacionih polja;
- 5) kampova i drugih sportsko-rekreativnih igrališta na otvorenom (osim golf igrališta) s pratećim objektima;
- 6) stambenih i pomoćnih objekata za vlastite potrebe i za potrebe seoskog turizma na parcelama od 2 ha i više;

Van građevinskog područja može se vršiti istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina u skladu sa smjernicama određenim planskim dokumentom.

Registar planskih dokumenata

Član 12

Planski dokumenti evidentiraju se i objavljuju u registru planskih dokumenata (u daljem tekstu: Registar).

Registar vodi Ministarstvo.

Uvid u Registar je slobodan i bez naknade.

Bliži sadržaj i način vođenja Registra propisuje Ministarstvo.

2. Praćenje stanja u prostoru (monitoring)

Sadržina

Član 13

Praćenjem stanja u prostoru smatra se formiranje i vođenje dokumentacione osnove i informacionog sistema o prostoru i izrada i usvajanje izvještaja o stanju uređenja prostora.

Dokumentaciona osnova i informacioni sistem

Član 14

Za potrebe izrade i donošenja planskih dokumenata, sprovođenja planskih dokumenata, vršenja nadzora, trajnog praćenja stanja u prostoru i izrade izvještaja o stanju uređenja prostora, Ministarstvo formira i vodi jedinstvenu dokumentacionu osnovu i informacioni sistem o prostoru.

Organi državne uprave, organi lokalne uprave i drugi organi dužni su da Ministarstvu, u rokovima utvrđenim ovim zakonom, odnosno u roku od pet dana od dana izdavanja, dostave svaki akt koji čini dokumentacionu osnovu o prostoru.

Organi državne uprave, organi lokalne uprave, javne službe i pravna lica nadležna za: zaštitu životne sredine, saobraćaj, vodovod i kanalizaciju, vode, regionalno vodosnabdijevanje, elektroinstalacije, zaštitu kulturnih dobara, elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, zaštitu i zdravlje na radu, katastar i dr. (u daljem tekstu: organ za tehničke uslove) koji u postupku

izrade planskog dokumenta dostavljaju neophodne tehničke uslove, podloge i druge dokaze potrebne za planiranje dužni su da, u rokovima iz stava 2 ovog člana, dostave Ministarstvu svaki akt koji čini dokumentacionu osnovu o prostoru.

Informacioni sistem o prostoru (u daljem tekstu: informacioni sistem) je integrisani skup komponenti za sakupljanje, snimanje, čuvanje, obradu i prenošenje informacija o prostoru Crne Gore.

Sastavni dio informacionog sistema je dokumentaciona osnova, sa indikatorima za praćenje sprovođenja planskih dokumenata.

Informacioni sistem uspostavlja se i vodi u elektronskom obliku.

Sadržaj i način vođenja dokumentacione osnove i informacionog sistema i indikatore za praćenje sprovođenja planskih dokumenata propisuje Vlada.

Izveštaj o stanju uređenja prostora

Član 15

Ministarstvo podnosi Vladi Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada) dvogodišnji izvještaj o stanju uređenja prostora, na usvajanje.

Izveštaj o stanju uređenja prostora sadrži, naročito: analizu sprovođenja planskih dokumenata; ocjenu sprovedenih mjera i njihov uticaj na upravljanje prostorom; uticaj sektorskih politika na oblast planiranja; aktivnosti u vršenju prenijetih i povjerenih poslova; aktivnosti drugih pravnih lica na poslovima vezanim za planiranje; praćenje stanja građevinskog područja; podatke o uređenosti građevinskog zemljišta; prijavama za građenje odnosno postavljanje objekta; izgrađenim odnosno postavljenim objektima; kao i druge elemente od važnosti za prostor za koji se Izvještaj izrađuje.

Izveštaj o stanju uređenja prostora se objavljuje u "Službenom listu Crne Gore".

Ministarstvo je dužno da Izvještaj o stanju uređenja prostora objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

3. Izrada i donošenje planskih dokumenata

3.1. Vrste i sadržaj planskih dokumenata

Vrste planskih dokumenata

Član 16

Planski dokumenti su:

- 1) prostorni plan Crne Gore;
- 2) plan generalne regulacije Crne Gore.

Prostorni plan Crne Gore

Član 17

Prostorni plan Crne Gore je strateški dokument i opšta osnova organizacije i uređenja prostora Crne Gore kojim se određuju državni ciljevi i mjere prostornog razvoja, u skladu sa ukupnim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno-istorijskim razvojem Crne Gore.

Prostornim planom Crne Gore određuje se, naročito: politika korišćenja prostora i razvoj funkcija i djelatnosti u Crnoj Gori; položaj i pravci prostornog razvoja Crne Gore u odnosu na okruženje; programske projekcije dugoročnog razvoja i prostornog uređenja; osnove dugoročne

politike planiranja; koncept organizacije uređenja i korišćenja prostora sa mrežom naselja; infrastrukturne sisteme i način njihovog povezivanja sa infrastrukturnim sistemima u okruženju.

Prostorni plan Crne Gore sadrži, naročito: smjernice za izradu plana generalne regulacije Crne Gore; smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine; osnove zaštite od interesa za odbranu zemlje; smjernice za sprječavanje i zaštitu od prirodnih katastrofa i tehničko-tehnoloških nesreća; smjernice za smanjenje seizmičkog rizika; smjernice za prilagođavanje plana generalne regulacije Crne Gore na klimatske promjene; smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije; smjernice za koncesiona područja; ostale smjernice za sprovođenje plana.

Donošenje Prostornog plana Crne Gore je obavezno.

Plan generalne regulacije Crne Gore

Član 18

Plan generalne regulacije Crne Gore je planski dokument kojim se detaljnije određuju ciljevi i mjere prostornog i urbanističkog razvoja Crne Gore, uz uvažavanje specifičnih potreba koje proizlaze iz regionalnih posebnosti, razrađuju ciljevi planiranja prostora i uređuje racionalno korišćenje prostora u skladu sa ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno – istorijskim razvojem.

Plan generalne regulacije Crne Gore izrađuje se za sjeverni, centralni i južni region, kao i za nacionalne parkove.

Obuhvat regiona određuje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalni razvoj, izuzimajući područja nacionalnih parkova.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, južni region obuhvata i teritorijalno more i isključivu ekonomsku zonu, u skladu sa zakonom kojim se uređuje more.

Planom generalne regulacije Crne Gore određuje se, naročito: namjena površina; uslovi uređivanja, izgradnje i korišćenja prostora; koridori i kapaciteti za infrastrukturu; granice građevinskih područja naselja; granice izdvojenih građevinskih područja van naselja; granice izdvojenih djelova građevinskog područja naselja; granice obuhvata za koje se razrađuju detaljna urbanistička rješenja; granice zona urbane sanacije; prostor namijenjen za urbanističke projekte i konkurse; granice zona zaštite.

Plan generalne regulacije Crne Gore sadrži, naročito: pravila uređenja i pravila građenja po cjelinama i zonama; pravila parcelacije; smjernice urbane sanacije; smjernice za izradu urbanističkih projekata i konkursa; smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine; smjernice za unaprjeđenje i zaštitu prirode i životne sredine; smjernice za prevenciju i zaštitu od prirodnih katastrofa i tehničko-tehnoloških nesreća; smjernice za smanjenje seizmičkog rizika; smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije; smjernice za koncesiona područja; ekonomsko-tržišnu projekciju; ostale smjernice za sprovođenje plana.

Plan generalne regulacije Crne Gore sadrži uslove uklapanja bespravnih objekata.

Za centar jedinice lokalne samouprave, plan generalne regulacije Crne Gore obavezno sadrži detaljno urbanističko rješenje, a po potrebi i za druge centre i naseljena mjesta.

Radi prostornog razvoja seoskog područja i podsticanja njihovog održivog razvoja, a uvažavajući geomorfološke različitosti (brdska, planinska, primorska i dr.), kao i regionalne i tradicionalne osobnosti (zbijen, razbijen tip, povremeno i stalno naseljena), plan generalne regulacije Crne Gore obavezno sadrži osnovu uređenja seoskih područja.

Donošenje Plana generalne regulacije Crne Gore je obavezno.

Plan generalne regulacije Crne Gore može se donijeti i za svaki region ili nacionalni park pojedinačno.

Period donošenja

Član 19

Prostorni plan Crne Gore donosi se za period od 20 godina.
Plan generalne regulacije Crne Gore donosi se za period od 10 godina.

Sadržaj planskog dokumenta

Član 20

Planski dokument obavezno sadrži tekstualni i grafički dio.
Tekstualni dio planskog dokumenta obavezno sadrži smjernice za sprovođenje planskog dokumenta.
Smjernice za sprovođenje plana generalne regulacije Crne Gore sadrže pravila uređenja i pravila građenja.
Plan generalne regulacije Crne Gore sadrži urbanističko – tehničke uslove.
Grafički dio, u zavisnosti od vrste planskog dokumenta, čine kartografski prikazi i grafički prilozi na kojima se, u zakonom propisanoj razmjeri, prikazuju postojeće stanje i planirani zahvati u prostoru.
Bliži sadržaj i formu planskog dokumenta, kategorije i kriterijume namjene površina, elemente urbanističke regulacije, jedinstvene grafičke simbole, standarde planiranja prostora, kao i ostali sadržaj planskog dokumenta, propisuje Ministarstvo.

Razmjere izrade

Član 21

Prostorni plan Crne Gore izrađuje se na topografskim kartama razmjere 1:100.000, 1:50.000, 1:25.000 i 1:5.000, a mogu se koristiti i satelitski snimci ili ortofoto snimci.
Plan generalne regulacije Crne Gore izrađuje se na topografskim kartama razmjere 1:50.000, 1:25.000 i 1: 5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 za zone u kojima se radi detaljna urbanistička razrada.
Planski dokumenti izrađuju se na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti identični po sadržaju.
Ovjerena digitalna forma karata, katastarskih planova i katastara vodova obezbjeđuje se od organa uprave nadležnog za poslove katastra (u daljem tekstu: Katastar).
Ako Katastar ne posjeduje digitalnu formu karata, katastarskih planova i katastara vodova dužan je da obezbijedi analognu formu koja mora biti ovjerena, skenirana i georeferencirana.

3.2. Način i postupak izrade i donošenja planskog dokumenta

Poslovi Ministarstva

Član 22

Poslove na izradi i donošenju planskog dokumenta vrši Ministarstvo.
Poslovima iz stava 1 ovog člana, smatraju se, naročito: priprema odluke o izradi planskog

dokumenta i programskog zadatka; obezbjeđenje baznih studija, podloga i ostale dokumentacije potrebne za izradu planskog dokumenta; organizacija izrade planskog dokumenta; sprovođenje postupka prethodnog učešća javnosti; izrada planskog dokumenta; sprovođenje javne rasprave; priprema odluke o donošenju planskog dokumenta; drugi poslovi u vezi izrade i donošenja planskog dokumenta.

Ustupanje podloga

Član 23

U cilju izrade planskih dokumenata organi državne uprave, organi za tehničke uslove, organizacije i pravna lica, dužni su da, u digitalnoj formi, Ministarstvu ustupe kopije topografsko-katastarskog plana, katastar vodova, ortofoto snimke (u daljem tekstu: podloge), kao i planove razvoja.

Katastar je dužan da na zahtjev Ministarstva dostavi sve podatke o nadzemnim i podzemnim vodovima sa pripadajućim uređajima i postrojenjima (vodovod, kanalizacija, toplovod, naftovod, gasovod, elektro-vodovi, elektronski komunikacioni objekti, drenaža, industrijski i drugi vodovi).

Pripadajućim uređajima vodova iz stava 2 ovog člana, smatraju se uređaji koji su građeni ili izgrađeni na vodovima, i koji omogućavaju funkcionisanje i cjelishodno korišćenje vodova (okna, stubovi, armature i dr.).

Podloge, planovi razvoja i podaci o vodovima iz stava 2 ovog člana, ustupaju se Ministarstvu bez naknade, u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva.

Odluka o izradi planskog dokumenta

Član 24

Izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke o izradi planskog dokumenta (u daljem tekstu: odluka o izradi) koju donosi Vlada.

Odluka o izradi sadrži, naročito: pravni osnov izrade; teritoriju odnosno područje za koje se izrađuje, rok izrade; način finansiranja i dr.

Odluka o izradi objavljuje se u „Službenom listu Crne Gore“.

Ministarstvo je dužno da odluku o izradi objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

Programski zadatak

Član 25

Sastavni dio odluke o izradi je programski zadatak koji sadrži, naročito: obuhvat i granice planskog dokumenta; uslove i smjernice planskog dokumenta višeg reda i razvojnih strategija; principe, viziju i ciljeve planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite prostora; konceptualni okvir planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja sa strukturom osnovnih namjena površina i korišćenja zemljišta.

Zabrana građenja

Član 26

Odluka o izradi sadrži, po potrebi, i odredbu o zabrani građenja na prostoru ili dijelu prostora za koji se taj plan izrađuje, kao i vrstu objekata na koje se zabrana građenja odnosi.

Zabrana građenja iz stava 1 ovog člana ne odnosi se na objekte na kojima postoje stečena prava.

Stečenim pravom smatra se pravo stečeno za građenje objekta iz člana 83 ovog zakona odnosno stečeno po osnovu građevinske dozvole.

Odluka o zabrani građenja može se donijeti i nakon donošenja odluke o izradi.

Zabrana građenja primjenjuje se do roka utvrđenog odlukom iz st.1 i 4 ovog člana.

Prethodno učešće javnosti

Član 27

Ministarstvo je dužno da nakon donošenja odluke o izradi organizuje upoznavanje zainteresovane javnosti i organa za tehničke uslove sa ciljevima i svrhom izrade planskog dokumenta, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja (u daljem tekstu: prethodno učešće javnosti).

Obavještenje o prethodnom učešću javnosti Ministarstvo objavljuje na internet stranici i u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore.

Ministarstvo je dužno da o prethodnom učešću javnosti obavijesti organ za tehničke uslove, u roku od dva dana od dana objavljivanja obavještenja o prethodnom učešću javnosti u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore.

Ministarstvo određuje način organizacije prethodnog učešća javnosti, s tim što učešće javnosti ne može trajati kraće od 30 dana.

Ministarstvo je dužno da u roku od 30 dana od dana isteka roka iz stava 4 ovog člana sačini izvještaj o mišljenjima i predlozima zainteresovane javnosti, kao i izvještaj o mišljenjima i predlozima organa za tehničke uslove.

Izvještaj o mišljenjima i predlozima zainteresovane javnosti i izvještaj o mišljenjima i predlozima organa za tehničke uslove, Ministarstvo je dužno da objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana isteka roka iz stava 5 ovog člana.

Dostavljanje planskog dokumenta Vladi radi utvrđivanja nacrt

Član 28

Ministarstvo je dužno da nacrt planskog dokumenta dostavi Vladi, radi utvrđivanja nacrt i njegovog stavljanja na javnu raspravu.

Uz nacrt planskog dokumenta iz stava 1 ovog člana dostavlja se program održavanja javne rasprave.

Ministarstvo je dužno da nacrt planskog dokumenta objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana utvrđivanja.

Javna rasprava

Član 29

Javna rasprava iz člana 28 ovog zakona oglašava se u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore i na internet stranici i traje najmanje 30

radnih dana od dana oglašavanja.

Ministarstvo je dužno da organu za tehničke uslove dostavi posebno obavještenje o javnoj raspravi, u roku od dva dana od dana oglašavanja javne rasprave u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore.

Javna rasprava sprovodi se organizovanjem okruglih stolova, tribina, prezentacija, dostavljanjem predloga, sugestija i komentara.

Izveštaj o javnoj raspravi

Član 30

Ministarstvo je dužno da u roku od 30 dana od dana završetka javne rasprave sačini izvještaj o javnoj raspravi.

Izveštaj o javnoj raspravi sadrži, naročito:

- popis svih učesnika javne rasprave;
- predloge, primjedbe i sugestije koje su prihvaćene, sa naznakom učesnika;
- obrazloženje o predlozima, primjedbama i sugestijama koje nijesu prihvaćene ili su djelimično prihvaćene, sa naznakom učesnika;
- popis učesnika javne rasprave čiji su predlozi i primjedbe date izvan određenog roka.
- osvrt na zahtjeve i mišljenja iz člana 27 ovog zakona.

Ministarstvo je dužno da na internet stranici, u roku od sedam dana od dana isteka roka za njegovo sačinjavanje, objavi izvještaj o javnoj raspravi.

Ponovna javna rasprava

Član 31

Ako se nakon sprovedene javne rasprave planski dokument bitno razlikuje od nacrtu planskog dokumenta koji je razmatran na javnoj raspravi, sprovodi se ponovna javna rasprava.

Bitnu razliku iz stava 1 ovog člana utvrđuje Ministarstvo, u izvještaju o javnoj raspravi.

Ponovna javna rasprava sprovodi se na način utvrđen čl. 29 i 30 ovog zakona i traje najmanje 15 radnih dana od dana objavljivanja.

Dostavljanje organu za tehničke uslove

Član 32

Nakon sprovedene javne rasprave, a prije utvrđivanja predloga planskog dokumenta, Ministarstvo dostavlja predlog organu za tehničke uslove, radi davanja saglasnosti, u odnosu na predložene tehničke uslove.

Organ za tehničke uslove dužan je da saglasnost iz stava 1 ovog člana da u roku od 30 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta.

Ako organ za tehničke uslove nije saglasan sa predloženim tehničkim uslovima, dužan je da dostavi novi predlog u pogledu tehničkih uslova za čije je izdavanje nadležan, u roku iz stava 2 ovog člana.

Ako organ za tehničke uslove ne dostavi saglasnost ili novi predlog u roku iz st. 2 i 3 ovog člana, smatraće se da je saglasan sa rješenjima planskog dokumenta u pogledu tehničkih uslova.

Organ za tehničke uslove dužan je da rješenja iz planskog dokumenta, u pogledu tehničkih uslova, realizuje.

Dostavljanje predloga planskog dokumenta

Član 33

Predlog planskog dokumenta Ministarstvo, radi utvrđivanja, dostavlja Vladi. Ministarstvo je dužno da predlog planskog dokumenta objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana utvrđivanja.

Nadležnost za donošenje

Član 34

Prostorni plan Crne Gore i plan generalne regulacije Crne Gore donosi Skupština Crne Gore.

Odluka o donošenju planskog dokumenta

Član 35

Odluka o donošenju planskog dokumenta sadrži, naročito: granice područja koje planski dokument zahvata; odredbe o sprovođenju planskog dokumenta; odredbe o prestanku važenja planskog dokumenta koji je bio na snazi do donošenja novog planskog dokumenta i dr.

Objavljivanje odluke o donošenju

Član 36

Odluka o donošenju planskog dokumenta i planski dokument objavljuju se u "Službenom listu Crne Gore" i na internet stranici Ministarstva.

Odluka o donošenju i planski dokument objavljuju se na internet stranici Ministarstva u roku od sedam dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

Ministarstvo je dužno da odluku o donošenju planskog dokumenta dostavi nadležnom inspekcijском organu u roku od dva dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

Izmjene i dopune planskog dokumenta

Član 37

Izmjene i dopune planskog dokumenta vrše se na način i po postupku utvrđenom ovim zakonom za izradu i donošenje planskog dokumenta, s tim što javna rasprava traje najmanje 15 radnih dana od dana oglašavanja.

Izmjene i dopune planskog dokumenta u smislu stava 1 ovog člana mogu se vršiti samo u obuhvatu odnosno dijelu obuhvata planskog dokumenta koji se mijenja.

Način postupanja

Član 38

Način potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta propisuje Ministarstvo.

Finansijska sredstva za izradu

Član 39

Finansijska sredstva za izradu planskog dokumenta obezbjeđuju se iz budžeta Crne Gore.

4. Sprovođenje planskih dokumenata

Urbanistički projekat

Član 40

Urbanistički projekat izrađuje se za prostor definisan planom generalne regulacije Crne Gore, na kojem predstoji značajnija i složenija izgradnja odnosno koji predstavlja posebno karakterističnu cjeline, kao i za prostor devastiran bespravnom gradnjom.

Urbanistički projekat obavezno se izrađuje za naselja i djelove naselja koja su upisana u registar kulturnih dobara prve kategorije.

Urbanistički projekat sadrži urbanističko rješenje kojim se definiše prostorni raspored objekata, dimenzije objekata, uređenje terena i osnovna infrastruktura, u skladu sa smjericama definisanim planom generalne regulacije Crne Gore.

Za prostore devastirane bespravnom gradnjom urbanistički projekat, pored podataka iz stava 3 ovog člana, sadrži i vizuelni izgled objekata, odnosno naselja.

U postupku donošenja urbanističkog projekta Ministarstvo može raspisati i sprovesti javni konkurs za izbor najboljeg urbanističkog rješenja.

Na javnom konkursu iz stava 5 ovog člana ne mogu učestvovati lica zaposlena u Ministarstvu i lica koja vrše inspeksijski nadzor nad primjenom ovog zakona.

Urbanistički projekat donosi Vlada, na predlog Ministarstva.

Urbanistički projekat izrađuje se na topografsko–katastarskim planovima razmjere 1:1.000 i 1:500 ili 1:250.

Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi sprovođenja javnog konkursa padaju na njegov teret.

Način i postupak raspisivanja i sprovođenja javnog konkursa iz stava 5 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Elaborat parcelacije

Član 41

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa pravilima parcelacije definisanim planom generalne regulacije Crne Gore, izrađuje se elaborat parcelacije.

Elaboratom parcelacije određuju se urbanističke parcele.

Elaborat parcelacije, prenijet na geodetsko katastarske podloge, sadrži grafički i tabelarni prikaz urbanističkih parcela, sa podacima i površinama katastarskih parcela ili njihovih djelova koji ulaze u sastav urbanističke parcele.

Vlasnik katastarske parcele može, u roku od šest mjeseci od dana donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, da obezbijedi izradu elaborata parcelacije i dostavi ga Katastru.

Ako vlasnik katastarske parcele ne postupi u skladu sa stavom 3 ovog člana, izradu elaborata parcelacije može po službenoj dužnosti da obezbijedi Katastar.

Elaborat parcelacije izrađuje privredno društvo iz člana 113 ovog zakona.

U slučaju iz stava 4 ovog člana finansijska sredstva za izradu elaborata parcelacije obezbjeđuje vlasnik katastarske parcele.

Donošenjem elaborata parcelacije utvrđuje se javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti, radi izgradnje planiranih objekata.

Sprovođenje elaborata parcelacije

Član 42

Katastar sprovodi parcelaciju na zahtjev vlasnika katastarske parcele iz člana 41 stav 4 ovog zakona, odnosno po službenoj dužnosti.

Vlasnik katastarske parcele iz člana 41 stav 4 ovog zakona, dužan je da elaborat parcelacije dostavi Katastru radi sprovođenja parcelacije, u roku od sedam dana od dana izrade.

Uz zahtjev za sprovođenje parcelacije, vlasnik iz stava 1 ovog člana, pored elaborata parcelacije, dužan je da Katastru dostavi i dokaz o riješenim imovinsko – pravnim odnosima za sve katastarske parcele u okviru elaborata parcelacije.

Kao dokaz iz stava 3 ovog člana smatra se i saglasnost vlasnika katastarskih parcela za sprovođenje parcelacije, dat za period važenja planskog dokumenta.

Katastar je dužan da parcelaciju sprovede u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva.

U postupku sprovođenja parcelacije Katastar donosi rješenje o formiranju katastarskih parcela koje čine urbanističku parcelu u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva.

Rješenje iz stava 5 ovog člana Katastar je dužan da objavi na internet stranici u roku od tri dana od dana izdavanja.

Urbanistička parcela

Član 43

Urbanistička parcela je jedinstveni dio prostora čija je površina i oblik u skladu s pravilima parcelacije određenim planskim dokumentom, obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, u starim gradskim jezgrima i starim naseljskim strukturama u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Kompletiranje urbanističke parcele

Član 44

Vlasnik katastarske parcele dužan je da trpi promjene granica katastarske parcele prema elaboratu parcelacije.

Ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele, dužan je da podnese ponudu za otkup zemljišta ostalim vlasnicima, radi kompletiranja urbanističke parcele.

Procjenu vrijednosti zemljišta iz stava 2 ovog člana na zahtjev vlasnika kome pripada najveći dio urbanističke parcele, vrši Katastar odnosno ovlašćeni procjenitelj.

Ponudu za otkup zemljišta iz stava 2 ovog člana mogu dati i ostali vlasnici, pri čemu prednost ima većinski vlasnik.

Ako se vlasnici ne sporazumiju o načinu rješavanja imovinsko pravnih odnosa u skladu sa st.1 do 4 ovog člana, primjenjivaće se zakon kojim se uređuje eksproprijacija .

U slučaju iz stava 5 ovog člana korisnik eksproprijacije je vlasnik zemljišta kome pripada najveći dio urbanističke parcele.

Lokacija

Član 45

Lokacija je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima ili smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela koje zadovoljavaju pravila parcelacije definisana planskim dokumentom ili urbanistička parcela određena elaboratom parcelacije

Javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje

Član 46

Za objekte iz člana 4 stav 2 tač. 8 i 9 i član 4 stav 3 tačka 5 ovog zakona, koji su u državnoj svojini, obavezno se raspisuje javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje, na osnovu kog se izrađuje tehnička dokumentacija.

Javni konkurs iz stava 1 ovog člana raspisuje i sprovodi organ uprave nadležan za javne radove odnosno nadležni organ lokalne uprave.

Način i postupak raspisivanja i sprovođenja javnog konkursa iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Sadržina urbanističko-tehničkih uslova

Član 47

Urbanističko–tehnički uslovi sadrže, naročito:

- 1) situacioni plan s granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno trase planiranog objekta;
- 2) namjenu parcele odnosno lokacije;
- 3) pravila parcelacije;
- 4) građevinsku i regulacionu liniju;
- 5) preporuke za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa, kao i druge uslove za zaštitu od prirodnih katastrofa i tehničko-tehnoloških nesreća;
- 6) uslove i mjere za zaštitu životne sredine;
- 7) uslove za pejzažno oblikovanje;
- 8) uslove i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;
- 9) uslove za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
- 10) uslove za postavljanje i gradnju pomoćnih objekata;
- 11) uslove za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja;
- 12) mogućnost fazne gradnje objekta;
- 13) uslove za priključenje na infrastrukturu;
- 14) uslove za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu;
- 15) potrebu izrade geodetskih, geoloških, seizmoloških i hidroloških podloga, kao i vršenja drugih ispitivanja.

Urbanističko–tehnički uslovi za zgrade, osim uslova iz stava 1 ovog člana sadrže i:

- 1) maksimalnu spratnost odnosno maksimalnu visinsku kotu;
- 2) maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti);

- 3) preporuke oblikovanja i materijalizacije, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja;
- 4) parametre za parkiranje odnosno garažiranje vozila;
- 5) uslove za energetska efikasnost.

Nacionalne smjernice razvoja arhitekture

Član 48

U cilju unapređenja kvaliteta i kulture prostornog i arhitektonskog oblikovanja i stvaranja visokovrijednog izgrađenog prostora, kao i stvaranja uslova za unapređenje kvaliteta izgrađene sredine, očuvanja i zaštite prirodnog i urbanog pejzaža i podsticanja održivog razvoja, donose se nacionalne smjernice razvoja arhitekture.

Nacionalne smjernice razvoja arhitekture sadrže, naročito: preporuke oblikovanja i materijalizacije objekata, u odnosu na ambijentalna svojstva područja.

Nacionalne smjernice razvoja arhitekture donosi Vlada, za period od deset godina.

III. UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Pojam građevinskog zemljišta

Član 49

Građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti i zemljište koje je namijenjeno za redovnu upotrebu objekta, kao i zemljište koje je u skladu sa planskim dokumentom namijenjeno za građenje i korišćenje objekata.

Građevinsko zemljište može biti izgrađeno i neizgrađeno.

Izgrađenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kojem su izgrađeni objekti u skladu sa planskim dokumentom.

Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kojem nijesu izgrađeni objekti u skladu sa planskim dokumentom.

Obaveza uređivanja građevinskog zemljišta

Član 50

Uređivanje građevinskog zemljišta obezbjeđuje jedinica lokalne samouprave.

Građevinsko zemljište može biti uređeno i neuređeno.

Uređeno građevinsko zemljište, iz stava 2 ovog člana, je zemljište koje je komunalno opremljeno na način što je obezbijeđen pristupni put, javna rasvjeta, atmosferska kanalizacija i priključak na elektro, vodovodnu i fekalnu infrastrukturu.

Neuređeno građevinsko zemljište je zemljište koje nije komunalno opremljeno na način iz stava 3 ovog člana.

Uređivanje građevinskog zemljišta, u smislu stava 3 ovog člana, jedinica lokalne samouprave obezbjeđuje u skladu sa planom komunalnog opremanja.

Plan komunalnog opremanja iz stava 5 ovog člana donosi jedinica lokalne samouprave.

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje.

Priprema za komunalno opremanje

Član 51

Priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata, naročito:

- 1) rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, izradu planske, tehničke i druge dokumentacije;
- 2) preduzimanje mjera zaštite spomenika kulture i zaštite spomenika prirode koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremi zemljišta;
- 3) 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 zemljišta.

Organ lokalne uprave dužan je da preko internet stranice obavijesti zainteresovanu javnost o pripremnim radovima iz stava 1 ovog člana, 30 dana prije njihovog početka.

Komunalno opremanje

Član 52

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta obuhvata građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture i to:

- 1) pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvjete i atmosferske kanalizacije, kao i komunalnih objekata i instalacija za vodovod i fekalnu kanalizaciju i elektro instalacija, do priključka na parcelu uključujući i priključak;
- 2) nadvožnjaka, podvožnjaka i mostova, pješačkih prolaza, pločnika, trgova, skverova i javnih parkirališta u naselju;
- 3) javnih zelenih površina u naselju, blokovskog zelenila na javnim površinama, terena za rekreaciju, dječijih igrališta, parkova, pješačkih staza i travnjaka, biciklističkih staza, javnih gradskih komunalnih objekata i groblja;
- 4) objekata za odlaganje i obradu otpada i
- 5) priključaka komunalnih instalacija čija funkcija može biti od značaja u uslovima nastanka vanredne situacije ili elementarnih nepogoda.

Naknada za uređenje

Član 53

Za neuređeno građevinsko zemljište plaća se naknada za uređenje.

Naknada za uređenje plaća se za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i za pripremu građevinskog zemljišta za objekte iz člana 52 stav 1 tačka 1 ovog zakona.

Plaćanje naknade za uređenje

Član 54

Naknadu za uređenje plaća vlasnik neuređenog građevinskog zemljišta, koje je planskim dokumentom predviđeno za građenje.

Naknadu za uređenje jedinica lokalne samouprave utvrđuje rješenjem kao prenesene poslove.

Protiv rješenja iz stava 2 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu.

Naknada iz stava 1 ovog člana, plaća se u jednakim mjesečnim ratama za period važenja plana generalne regulacije Crne Gore, osim u slučaju da se vlasnik iz stava 1 ovog člana i jedinica lokalne samouprave ne dogovore drugačije.

Uslove, visinu naknade, način, rokove i postupak plaćanja naknade za uređenje propisuje jedinica lokalne samouprave, u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, učešća zainteresovanog korisnika prostora u komunalnom opremanju i dr., uz prethodnu saglasnost Vlade

Visinu naknade iz stava 2 ovog člana, jedinica lokalne samouprave propisuje shodno ekonomsko-tržišnoj projekciji iz plana generalne regulacije Crne Gore.

Poslove iz stava 2 ovog člana finansira jedinica lokalne samouprave.

Zajedničko komunalno opremanje

Član 55

Komunalno opremanje za objekte iz člana 52 stav 1 tač. 2, 3, 4 i 5 ovog zakona, smatra se zajedničkim komunalnim opremanjem.

Zajedničko komunalno opremanje obuhvata i pripremu za komunalno opremanje iz člana 51 ovog zakona, u dijelu koji se odnosi na komunalno opremanje iz člana 52 stav 1 tač. 2, 3, 4 i 5 ovog zakona.

Zajedničko komunalno opremanje obezbjeđuje jedinica lokalne samouprave.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta od strane zainteresovanog korisnika prostora

Član 56

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz člana 52 ovog zakona može izvršiti i zainteresovani korisnik prostora

Međusobni odnosi zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, u slučaju iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Finansijska sredstva za uređivanje građevinskog zemljišta

Član 57

Finansijska sredstva za uređivanje građevinskog zemljišta jedinica lokalne samouprave obezbjeđuje iz:

- 1) naknade za uređenje;
- 2) poreza;
- 3) sredstava javno-privatnog partnerstva;
- 4) drugih izvora u skladu sa zakonom.

Finansijska sredstva iz stava 1 tačka 1 ovog člana uplaćuju se na posebne račune budžeta jedinice lokalne samouprave.

IV. IZGRADNJA OBJEKATA

1. Zajedničke odredbe

Sadržina izgradnje

Član 58

Izgradnja objekata je skup radnji koje obuhvataju izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje objekata, stručni nadzor nad građenjem objekata i korišćenje objekata.

Osnovni zahtjevi za objekat

Član 59

Osnovni zahtjevi za objekat su zahtjevi koje objekat, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku izgradnje i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog posebnog dijela.

Osnovni zahtjevi za objekat iz stava 1 ovog člana su:

- 1) mehanička otpornost i stabilnost prema kojoj objekat mora biti projektovan i izveden tako da zbog opterećenja koje djeluje prilikom građenja i korišćenja ne dođe do:
 - a) pada cijele ili dijela izgrađene konstrukcije;
 - b) značajnih deformacija u stepenu koji nije dozvoljen;
 - c) oštećenja drugih dijelova objekta ili instalacija ili ugrađene opreme koje može nastati kao posljedica značajne deformacije konstrukcije koja nosi opterećenje;
 - d) oštećenja čija je posljedica nesrazmjerna uzroku;
- 2) zaštita u slučaju požara prema kojoj objekat mora biti projektovan i izveden tako da u slučaju izbijanja požara:
 - a) noseća konstrukcija može da izdrži opterećenje za određeni vremenski period;
 - b) bude ograničeno izbijanje i širenje požara i dima u okviru objekta;
 - c) bude ograničeno širenje požara na okolne objekte;
 - d) korisnici mogu napustiti objekat ili biti spašeni na drugi način;
 - e) bude obezbijeđena sigurnost spasilačkih timova;
- 3) higijena, zdravlje ljudi i zaštita životne sredine prema kojima objekat mora biti projektovan i izveden na način da ne ugrožava higijenu ili zdravlje i bezbjednost radnika, korisnika ili susjeda, ni prouzrokuje prekoračenje dozvoljenih graničnih vrijednosti uticaja na životnu sredinu ili na klimu, tokom izgradnje, korišćenja ili rušenja, odnosno tokom vijeka trajanja, koji mogu nastati:
 - a) ispuštanjem otrovnih gasova;
 - b) emisijom opasnih supstanci, isparljivih organskih jedinjenja, gasova sa efektom staklene bašte ili opasnih čestica u vazduh unutar objekta ili okolni vazduh;
 - c) emitovanjem opasnih zračenja;
 - d) ispuštanjem opasnih supstanci u podzemne vode, more, površinske vode ili zemljište;
 - e) ispuštanjem opasnih supstanci u vodu za piće ili supstanci koje imaju neki drugi negativan uticaj na vodu za piće;
 - f) pogrešnim ispuštanjem otpadnih voda, emisijom dimnih gasova ili pogrešnim odlaganjem čvrstog ili tečnog;
 - g) prisustvom vlage u djelovima objekta ili na površinama unutar objekta;

- h) prisustvom radioaktivnog gasa radona unutar objekta.
- 4) bezbjednost i pristupačnost pri korišćenju prema kojoj objekat mora biti projektovan i izveden na način da ne predstavlja neprihvatljive rizike od nezgoda ili štete pri službi ili radu kao što su klizanje, padanje, sudar, opekotine, strujni udari, povrede od eksplozija i provalne krađe, a naročito tako da se vodi računa o pristupačnosti i korišćenju od strane lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
 - 5) zaštita od buke prema kojoj objekat mora biti projektovan i izveden tako da buka koju čuju korisnici ili susjedi bude na nivou koji ne ugrožava njihovo zdravlje i koja im omogućava spavanje, odmor i rad u zadovoljavajućim uslovima;
 - 6) ekonomično korišćenje energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene grijne, rashladne i ventilacione instalacije i osvetljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja);
 - 7) održivo korišćenje prirodnih resursa prema kojem objekat mora biti projektovan, izveden i srušen na način da se prirodni resursi koriste na održiv način, a naročito da se obezbijedi:
 - a) ponovno korišćenje ili mogućnost reciklaže objekta, njegovih materijala i djelova nakon rušenja;
 - b) trajnost objekta;
 - c) korišćenje iz objekta sirovina i sekundarnih materijala prihvatljivih sa stanovišta životne sredine.

Odstupanje od osnovnih zahtjeva za objekat

Član 60

Od osnovnih zahtjeva za objekat može se odstupiti na osnovu posebnog propisa.

Građevinski proizvod

Član 61

Građevinski i drugi proizvodi koji se ugrađuju u objekat moraju da ispunjavaju zahtjeve propisane zakonom.

Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti

Član 62

Izgradnja objekata u javnoj upotrebi vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

Izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih objekata i poslovnih objekata vrši se na način kojim se licima iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

Stambene i stambeno-poslovne objekte projektovati na način da je prostor moguće prilagoditi licima smanjene pokretljivosti.

Vlasnik objekta u javnoj upotrebi dužan je da obezbijedi pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Bliže uslove i način prilagođavanja iz st. 1, 2 i 3 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Tehnički propisi

Član 63

Tehničkim propisima u oblasti izgradnje se razrađuju osnovni zahtjevi za objekat, uslovi za izradu tehničke dokumentacije, svojstva koja moraju imati građevinski proizvodi u odnosu na njihove bitne karakteristike, način izvođenja građevinskih radova i drugi tehnički zahtjevi u vezi sa objektom i njegovim građenjem.

Tehničke propise iz stava 1 ovog člana donosi Ministarstvo, odnosno drugi organ u skladu sa zakonom.

2. Tehnička dokumentacija

2.1. Izrada tehničke dokumentacije

Pojam i uslovi izrade

Član 64

Tehnička dokumentacija je skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta.

Tehnička dokumentacija izrađuje se u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Tehnička dokumentacija, u odnosu na vrstu i sadržinu, mora biti međusobno usklađena.

Izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Član 65

Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije izdaje Ministarstvo u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva zainteresovanog lica.

U zahtjevu iz stava 1 ovog člana navode se i podaci o identifikaciji katastarske parcele.

Ministarstvo je dužno da urbanističko-tehničke uslove izda u skladu sa planskim dokumentom.

Uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, Ministarstvo pribavlja od organa za tehničke uslove.

Investitor odnosno projektant može Ministarstvu podnijeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

Ako organ za tehničke uslove ne dostavi uslove iz st. 4 i 5 ovog člana, u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva smatraće se da je saglasan sa urbanističko - tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom odnosno predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

Ukoliko bi nastupila šteta zbog nedostavljanja uslova iz st. 4 i 5 ovog člana, odgovornost za štetu snosi organ odnosno pravno lice čiji je propust izazvao štetu.

Ministarstvo je dužno da izdate urbanističko-tehničke uslove dostavi nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja.

Ministarstvo je dužno da urbanističko-tehničke uslove objavi na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.

Vrste tehničke dokumentacije

Član 66

Tehnička dokumentacija izrađuje se kao:

- 1) idejno rješenje;
- 2) glavni projekat;
- 3) projekat izvedenog objekta i
- 4) projekat održavanja objekta.

Sadržina tehničke dokumentacije

Član 67

Tehničku dokumentaciju iz člana 66 tačka 2 ovog zakona, u zavisnosti od vrste radova odnosno namjene objekta, mogu da čine:

- 1) arhitektonski projekat,
- 2) građevinski projekat,
- 3) elektrotehnički projekat i
- 4) mašinski projekat.

Način izrade i bližu sadržinu tehničke dokumentacije iz stava 1 ovog člana, propisuje Ministarstvo.

Ostali projekti, elaborati i podloge

Član 68

Izradi projekata iz člana 67 stav 1 tač. 1, 2, 3 i 4 ovog zakona, u zavisnosti od vrste radova odnosno namjene objekta prethodi izrada projekata, elaborata ili podloga: geodezije, geomehanike, tehnologije i dr.

Projekti odnosno elaborati zaštite kulturnih dobara, procjene uticaja na životnu sredinu, protivpožarne zaštite, toplotne i zvučne zaštite objekta, energetske efikasnosti, pejzažne arhitekture, enterijera i dr., se izrađuju u toku izrade projekata iz člana 67 ovog zakona ili nakon njihove izrade.

Idejno rješenje

Član 69

Idejno rješenje je projekat kojim se utvrđuje generalna koncepcija, tehničko-tehnološke i ekonomske karakteristike i opravdanost za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; fasade objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Idejnim rješenjem može se odrediti i faznost (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) građenja objekta.

Idejnim rješenjem može se suziti širina koridora infrastrukture određena planskim dokumentom.

U slučaju iz stava 3 ovog člana, na idejno rješenje saglasnost daje Ministarstvo i organ državne uprave nadležan za poslove infrastrukture na koje se odnosi koridor.

Glavni projekat

Član 70

Glavni projekat je projekat kojim se utvrđuju tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta sa opremom i instalacijama, sa razradom svih neophodnih detalja za građenje objekta i vrijednost radova na izgradnji objekata.

Glavnim projektom razrađuje se idejno rješenje.

Glavni projekat se izrađuje na osnovu urbanističko-tehničkih uslova i sadrži naročito:

- 1) arhitektonsko, odnosno građevinsko rješenje objekta;
- 2) podzemne instalacije priključaka;
- 3) geodetsko obilježavanje objekta sa prikazom rasporeda objekata na katastarskoj parceli;
- 4) proračun mehaničke otpornosti i stabilnosti sa dimenzionisanjem karakterističnih presjeka, kao i proračune iz oblasti građevinske fizike i energetske efikasnosti zgrada;
- 5) razradu tehničko-tehnoloških i eksploatacionih karakteristika objekta sa opremom i instalacijama, uključujući i energetske karakteristike zgrada;
- 6) razradu detalja za izvođenje radova obuhvaćenih glavnim projektom, kao i tehničko-tehnološka i organizaciona rješenja za izgradnju objekta;
- 7) tehnička rješenja priključaka objekta na odgovarajuću saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu;
- 8) razradu uređenja slobodnih površina (urbanističke parcele odnosno lokacije);
- 9) tehnička rješenja za zaštitu objekta od atmosferskih uticaja, zaštite od požara i eksplozije, zaštite i zdravlja na radu i zaštite saobraćaja i susjednih objekata;
- 10) predmjer i predračun radova
- 11) procjenu troškova rušenja objekta i vraćanja lokacije u prvobitno stanje za slučaj izvršenja rješenja o rušenju, i
- 12) druge tehničke podloge, proračune, projekte i elaborate, u skladu sa namjenom objekta.

Za objekat u javnoj upotrebi glavni projekat obavezno sadrži i rješenja za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, odnosno za stambene, stambeno-poslovne i poslovne objekte rješenja za nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

Ukoliko izgradnja objekta utiče na životnu sredinu, glavni projekat sadrži i razradu mjera za sprječavanje ili smanjenje negativnih uticaja zahvata na životnu sredinu.

Ukoliko objekat predstavlja zgradu obavezni dio glavnog projekta je i 3D vizuelizacija.

Za objekte od interesa za Crnu Goru glavni projekat sadrži i ocjenu povredljivosti objekta i studiju seizmičkog rizika.

Ako se za građenje objekta glavnim projektom predviđa ugrađivanje djelova, elemenata i opreme, koja je fabrički proizvedena, glavni projekat ne mora da sadrži dio na osnovu kojeg su proizvedeni ti djelovi, elementi i oprema.

Glavni projekat se izrađuje za potrebe građenja objekta.

Bliži sadržaj ocjene i studije iz stava 7 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Projekat izvedenog objekta

Član 71

Projekat izvedenog objekta je glavni projekat sa izmjenama nastalim u toku građenja objekta usljed okolnosti iz čl. 89 i 90 ovog zakona.

Projekat održavanja objekta

Član 72

Projektom održavanja objekta posebno se određuje tehničko osmatranje tla i objekta u toku korišćenja, namjensko korišćenje objekta sa preduzimanjem mjera neophodnih za stabilnost objekta, zaštitu životne sredine, energetska efikasnost objekata, kao i ostalih mjera potrebnih za korišćenje objekta.

Projekat održavanja objekta sadrži: uputstvo za korišćenje i održavanje objekta; obavezne redovne preglede i obim tih pregleda; vrstu i obim neophodnih radova na održavanju kako bi se osiguralo da objekat tokom njegovog korišćenja ispunjava osnovne zahtjeve za objekat iz člana 59 ovog zakona.

2.2. Revizija tehničke dokumentacije

Revizija glavnog projekta i idejnog rješenja za inženjerske objekte

Član 73

Revizija glavnog projekta i idejnog rješenja za inženjerske objekte je obavezna.

Revizija iz stava 1 ovog člana obuhvata provjeru: usklađenosti projekta sa urbanističko-tehničkim uslovima i uslovima oblikovanja i materijalizacije, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja; usklađenosti sa posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom; ispunjenosti osnovnih zahtjeva za objekat; usklađenosti sa zakonom; međusobne usklađenosti svih djelova tehničke dokumentacije, kao i predmjera i predračuna svih radova na izgradnji objekta u glavnom projektu.

Za primarne ugostiteljske objekte revizija glavnog projekta obuhvata i provjeru ispunjenosti uslova zahtjevane kategorizacije.

Revizija glavnog projekta obuhvata i ispunjenost uslova prilagođenosti objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom.

Revizija iz stava 1 ovog člana može biti pozitivna ili negativna.

O izvršenoj reviziji sačinjava se konačni izvještaj, koji potpisuje vršilac revizije.

Investitor je dužan da imenuje vršioca revizije.

Troškove revizije snosi investitor.

Način vršenja revizije propisuje Ministarstvo.

Pribavljanje saglasnosti

Član 74

Vršilac revizije dužan je da u postupku revizije tehničke dokumentacije, pribavi od organa za tehničke uslove saglasnosti, mišljenja i druge dokaze utvrđene zakonom.

Organ za tehničke uslove dužan je da u roku od sedam dana od dana prijema zahtjeva od vršioca revizije odgovori i dostavi elektronski potpisane tražene dokaze.

Ukoliko organ za tehničke uslove u propisanom roku ne dostavi dokaze iz stava 1 ovog člana, smatraće se da je saglasan sa revidovanom tehničkom dokumentacijom.

Ukoliko bi nastupila šteta zbog nedostavljanja dokaza iz stava 1 ovog člana, odgovornost za štetu snosi organ za tehničke uslove čiji je propust izazvao štetu.

Za izdavanje dokaza iz stava 1 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

Ponovna revizija

Član 75

U slučaju da, poslije revizije glavnog projekta, a prije podnošenja prijave početka građenja, dođe do promjene tehničkih propisa, glavni projekat se mora usaglasiti sa tim promjenama i podliježe ponovnoj reviziji.

Revizija tehničke dokumentacije izrađene po propisima drugih država

Član 76

Tehnička dokumentacija izrađena po propisima drugih država podliježe reviziji kojom se provjerava njena usklađenost sa ovim zakonom.

Tehnička dokumentacija izrađena prema propisima drugih država smatra se izrađenom prema ovom zakonu, ako je dat izvještaj o pozitivnoj reviziji u skladu sa ovim zakonom.

Tehnička dokumentacija izrađena po propisima drugih država iz stava 1 ovog člana mora biti prevedena na crnogorski jezik od strane ovlašćenog sudskog tumača.

Pozitivan izvještaj o reviziji

Član 77

Vršilac revizije je dužan da u konačnom pozitivnom izvještaju o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije navede tačne konstatacije o usklađenosti u smislu člana 73 st. 2, 3 i 4 ovog zakona i sačini pisanu izjavu da se na osnovu glavnog projekta može graditi objekat.

Izvještaj iz stava 1 ovog člana vršilac revizije je dužan da dostavi investitoru, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koji je izradio tehničku dokumentaciju, Ministarstvu i nadležnom inspekcijском organu.

Negativan izvještaj o reviziji

Član 78

Privredno društvo iz člana 115 ovog zakona, dužno je da u konačnom negativnom izvještaju o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije navede neusklađenost tehničke dokumentacije u smislu člana 73 st. 2, 3 i 4 ovog zakona.

Izvještaj iz stava 1 ovog člana, privrednog društva iz stava 1 ovog člana, dužno je da dostavi investitoru, projektantu, Ministarstvu i nadležnom inspekcijском organu.

Glavni državni arhitekta

Član 79

U cilju sprovođenja Nacionalnih smjernica razvoja arhitekture u odnosu na zaštitu autentičnosti prostora i identiteta naselja, obezbjeđenja kvaliteta arhitektonskih rješenja,

unapređenja vizuelnog kvaliteta objekata i naselja, kao i obezbjeđenja i promocije najbolje prakse u oblasti planiranja i izgradnje, u Ministarstvu se imenuje glavni državni arhitekta.

Glavnog državnog arhitektu imenuje Vlada.

Glavni državni arhitekta može biti diplomirani inženjer arhitekture koji posjeduje kvalifikaciju VII 1 podnivoa okvira kvalifikacija, sa najmanje deset godina radnog iskustva u oblasti urbanizma i arhitektonske prakse.

Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje za objekte iz člana 4 stav 2 tač. 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 15, 16 i 20 i člana 4 stav 3 tač. 5, 6, 7, 8, 9, 15, 18, 19 i 20 ovog zakona, kao i za ostale zgrade koje se grade na teritoriji jedinice lokalne samouprave, i saglasnost na vizuelni izgled objekata iz člana 106 ovog zakona.

Glavni državni arhitekta propisuje i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 151 ovog zakona.

Saglasnost iz stava 4 ovog člana daje se elektronskim potpisom, na zahtjev investitora, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Zahtjev investitora za davanje saglasnosti iz stava 4 ovog člana objavljuje se na internet stranici Ministarstva odnosno jedinice lokalne samouprave, u roku od jednog dana od dana podnošenja zahtjeva.

Prenošenje poslova

Član 80

Za objekte iz člana 4 stav 3 tač. 5, 6, 7, 8, 9, 15, 18, 19 i 20 ovog zakona, za ostale zgrade koje se grade na teritoriji jedinice lokalne samouprave, osim zgrada iz člana 79 stav 4 ovog zakona, kao i za propisivanje smjernica za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 152 ovog zakona, poslovi glavnog državnog arhitekta prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Za obavljanje poslova iz stava 1 ovog člana izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu koji mora ispunjavati uslove iz člana 79 stav 3 ovog člana.

Poslove iz stava 1 ovog člana finansira jedinica lokalne samouprave.

Ministarstvo, preko glavnog državnog arhitekta, kontroliše rad glavnog gradskog arhitekta.

Upoznavanje lokalne javnosti sa građenjem

Član 81

Investitor je dužan da danom podnošenja prijave za građenje, na mjestu izgradnje objekta istakne tablu sa podacima: o investitoru, projektantu, vršiocu revizije, izvođača radova, vršiocu stručnog nadzora, ovlašćenom inženjeru koji je rukovodio izradom tehničke dokumentacije i revizije, ovlašćenom inženjeru koji rukovodi građenjem i stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukturnog objekta i dr.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor rekonstrukcije posebnog dijela stambene zgrade dužan je da u roku iz stava 1 ovog člana, upozna skupštinu stanara sa podacima o namjeravanim radovima, isticanjem obavještenja na oglasnoj tabli ulaza.

U slučaju promjene podataka iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da izvrši zamjenu table u roku od 15 dana od dana nastale promjene.

Prijava radova adaptacije

Član 82

Vlasnik ili nosilac drugog prava na postojećem objektu dužan je da o radovima adaptacije podnese prijavu nadležnom inspekcijskom organu.

Lice iz stava 1 ovog člana, uz prijavu, podnosi opis radova.

U slučaju da organ iz stava 1 ovog člana, utvrdi da se radovi navedeni u prijavi smatraju rekonstrukcijom objekta, dužan je da u roku od sedam dana od dana prijema prijave, upozori lice iz stava 1 ovog člana, na neophodnost postupanja u skladu sa članom 81 ovog zakona.

Prijava radova adaptacije iz stava 1 ovog člana, objavljuje se na internet stranici nadležnog inspekcijskog organa u roku od jednog dana od dana podnošenja prijave.

3. Građenje objekta

3.1. Izvođenje radova

Uslov građenja

Član 83

Investitor gradi objekat na osnovu prijave radova i dokumentacije propisane ovim zakonom.

Dokumentacija iz stava 1 ovog člana sadrži:

- 1) glavni projekat ovjeren u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta;
- 3) dokaz o osiguranju od odgovornosti privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio glavni projekat, u skladu sa ovim zakonom;
- 4) ugovor o angažovanju izvođača radova;
- 5) ugovor o angažovanju stručnog nadzora i
- 6) dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na lokaciji (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa i dr.) ili dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta, saglasnost vlasnika objekta.

U slučaju građenja objekata iz čl. 79 i 80 ovog zakona, dokumentacijom iz stava 2 ovog člana, smatra se i saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta data na idejno rješenje.

Ako se podnosi prijava radova za rekonstrukciju objekta u kojem je, shodno propisima o turizmu, dozvoljena prodaja dijelova objekta, dokaz iz stava 1 tačka 6 ovog člana podnosi pravno lice koje upravlja objektom.

Dostavljanje prijave

Član 84

Prijavu radova i dokumentaciju iz člana 83 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu, u roku od 15 dana prije početka gradjenja.

Prijava radova za građenje može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Prijava početka građenja objekta objavljuje se na internet stranici nadležnog inspekcijskog organa u roku od jednog dana od dana podnošenja prijave.

Obaveze investitora

Član 85

Prije početka građenja objekta investitor je dužan da izvođaču radova dostavi revidovani glavni projekat.

Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana prijave početka građenja objekta.

Odredba stava 2 ovog člana, ne odnosi se na objekte iz člana 4 ovog zakona.

Ako investitor ne završi građenje objekta u roku iz stava 2 ovog člana, obračunaće mu se porez na nepokretnost po uvećanoj stopi u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na nepokretnost.

Promjena investitora

Član 86

Ako se u toku građenja objekta promijeni investitor, novi investitor dužan je da u roku od 30 dana od dana nastanka promjene prijavi promjenu nadležnom inspekcijском organu.

Uz prijavu iz stava 1 ovog člana novi investitor je dužan da podnese i dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na lokaciji radi izgradnje ili dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na objektu, radi rekonstrukcije objekta.

Prijava promjene investitora iz stava 1 ovog člana može se podnijeti do dana stavljanja objekta u upotrebu.

Obaveze izvođača radova

Član 87

Izvođač radova dužan je da:

- 1) izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 2) obezbijedi obilježavanje regulacionih i građevinskih linija, nivelacionih kota objekta, odnosno trase na terenu, u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 3) organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja;
- 4) zaštititi stabla, živu ogradu i ostale zasade, koji se na osnovu posebnih propisa moraju čuvati i zaštititi tokom izvođenja građevinskih radova;
- 5) obezbijedi sigurnost objekta, zaštitu i zdravlje na radu zaposlenih i zaštitu okoline (susjednih objekata i saobraćajnica);
- 6) obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenih građevinskih proizvoda, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćenog lica;
- 7) vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu;
- 8) obezbijedi mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja;
- 9) obradi građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima i
- 10) ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova.

Način vođenja i sadržinu građevinskog dnevnika i građevinske knjige iz stava 1 tačka 7 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Gradilišna dokumentacija

Član 88

Izvođač radova dužan je da na gradilištu ima:

- 1) rješenje o registraciji izvođača radova u Centralnom registru privrednih subjekata, odnosno dokaz za obavljanje djelatnosti stranog lica;
- 2) licencu privrednog društva za izvođenje radova;
- 3) licencu ovlaštenog inženjera koji rukovodi građenjem objekta;
- 4) dokaz za ovlaštenog inženjera o ispunjavanju uslova u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita i zdravlje na radu;
- 5) licencu privrednog društva koje vrši stručni nadzor;
- 6) licencu nadzornog inženjera koji rukovodi stručnim nadzorom;
- 7) dokaz o osiguranju od odgovornosti izvođača radova i vršioca stručnog nadzora;
- 8) građevinski dnevnik i građevinsku knjigu;
- 9) prijavu radova;
- 10) revidovani glavni projekat;
- 11) elaborat o uređenju gradilišta;
- 12) elaborat o obilježavanju lokacije i iskolčavanju objekta;
- 13) zapisnike nadležnih inspeksijskih organa i
- 14) drugu dokumentaciju koju je izvođač radova dužan da prikuplja i čuva tokom građenja.

Ako je za građenje objekta tehničkom dokumentacijom predviđeno ugrađivanje djelova, elemenata i opreme koja je fabrički proizvedena, na gradilištu, uz dokumentaciju iz stava 1 ovog člana, izvođač radova mora imati i prateću dokumentaciju: sertifikat i/ili garanciju funkcionalnosti.

Izmjena revidovanog glavnog projekta usled nedostataka i nepredviđenih okolnosti

Član 89

Ako izvođač radova primijeti nedostatke u revidovanom glavnom projektu, koji ne utiču na promjenu horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta, kao ni promjenu fasade objekta, obavezan je pisanim putem, u roku od jednog dana od dana kada je primijetio nedostatke, da upozori vršioca stručnog nadzora.

Ukoliko vršilac stručnog nadzora ocijeni da su primjedbe izvođača radova iz stava 1 ovog člana opravdane, naložiće investitoru da izvrši izmjenu i reviziju izmijenjenog glavnog projekta i obavijesti nadležni inspeksijski organ.

Investitor odnosno privredno društvo koje je izradilo glavni projekat, dužno je da bez odlaganja otkloni nedostatke iz st. 1 i 2 ovog člana, na koje je bio upozoren, a ukoliko ne otkloni nedostatke, vršilac stručnog nadzora je dužan da u roku od sedam dana od dana prijema upozorenja, o tome obavijesti nadležni inspeksijski organ.

Nedostacima iz stava 1 ovog člana smatra se i neispunjavanje uslova iz člana 62 ovog zakona.

Ako nedostaci iz stava 1 ovog člana, ugrožavaju život i zdravlje ljudi, sigurnost objekta, okolinu, saobraćaj ili susjedne objekte, izvođač radova, po nalogu vršioca stručnog nadzora, dužan je da obustavi izvođenje radova, a vršilac stručnog nadzora dužan je da obavijesti investitora i nadležni inspeksijski organ i izda nalog izvođaču radova da preduzme radove u skladu sa članom 102 ovog zakona.

Ako izvođač radova, zbog nedostataka prouzrokovanih nepredviđenim okolnostima (nedovoljna nosivost tla, visoki nivo podzemnih voda, promjene djelova elemenata i opreme koja je fabrički proizvedena i instalacije i sl.), ne može da izvodi radove po revidovanom glavnom projektu dužan je da o tome obavijesti vršioca stručnog nadzora koji o tome obavještava nadležni inspeksijski organ.

Reviziju izmijenjenog glavnog projekta u slučaju iz stava 6 ovog člana, investitor odnosno privredno društvo koje je izradilo glavni projekat, vrši nakon prijema zapisnika nadležnog inspekcijskog organa kojim se potvrđuje postojanje nepredviđenih okolnosti.

Izvođač radova dužan je da obavijesti nadležni inspekcijski organ u slučaju nailaska na arheološka nalazišta, fosile, aktivna klizišta, podzemne vode i sl. i obustavi radove koji ih mogu ugroziti.

Izmjena revidovanog glavnog projekta usled ostalih okolnosti

Član 90

Nakon podnesene prijave radova revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Glavni projekat se može mijenjati, u smislu stava 1 ovog člana, i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl.

Izmjena iz stava 1 ovog člana može se vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 96 ovog zakona.

U slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 79 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da inspekcijском organu podnese prijavu sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom, a u slučaju iz stava 4 ovog člana podnosi i saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Prijavu iz stava 5 ovog člana nadležni inspekcijski organ objavljuje na internet stranici u roku od jednog dana od dana prijema prijave.

Obaveza osiguranja gradilišta

Član 91

U slučaju da investitor ne završi objekat u roku iz člana 85 stav 3 ovog zakona, ili obustavi radove duže od 30 dana, dužan je da gradilište za objekat zatvori na način kojim će da obezbijedi nesmetani saobraćaj, bezbjednost lica, susjednih objekata i okoline i postavi neprozirne zaštitne ograde oko gradilišta.

Na gradilištu iz stava 1 ovog člana, u gradskim zonama određenim odlukom jedinice lokalne samouprave, investitor je dužan da postavi neprozirni zastor na izgrađenoj konstrukciji zgrade sa izgledom fasade objekta u razmjeri 1:1.

U slučaju građenja nove zgrade odnosno rekonstrukcije postojeće zgrade u gradskim zonama određenim odlukom jedinice lokalne samouprave, investitor je dužan da postupi u skladu sa stavom 2 ovog člana.

3.2. Stručni nadzor

Obaveza vršenja

Član 92

Investitor je dužan da u toku građenja objekta obezbijedi vršenje stručnog nadzora.

Stručni nadzor nad građenjem objekta vrši se počev od dana izvođenja pripremnih radova na objektu do završetka svih radova i stavljanja objekta u upotrebu i obuhvata sve faze građenja.

Stručni nadzor iz stava 1 ovog člana obuhvata, naročito: kontrolu izvođenja radova prema revidovanom glavnom projektu; kontrolu usklađenosti radova; provjeru kvaliteta izvođenja radova i primjene zakona; kontrolu kvaliteta materijala, instalacija i uređaja koji se ugrađuju; redovno praćenje dinamike izvođenja radova i poštovanje ugovorenih rokova; kontrolu primjene mjera koje je naložio izvođaču radova da preduzme u cilju otklanjanja nedostataka pri izvođenju radova; kontrolu radova koji se nakon zatvaranja, odnosno pokrivanja ne mogu kontrolisati; kontrolu primjene mjera za zaštitu životne sredine; davanje tehnoloških i organizacionih upustava izvođaču radova i rješavanje drugih pitanja u vezi građenja objekata; saradnju sa projektantom radi obezbjeđenja detalja za nesmetano izvođenje radova i rješavanje drugih pitanja u vezi građenja objekta.

Vršenje stručnog nadzora

Član 93

Zapažanja tokom stručnog nadzora, vršilac stručnog nadzora upisuje u građevinski dnevnik.

Vršilac stručnog nadzora dužan je da, bez odlaganja, u pisanoj formi obavijesti investitora ako se radovi ne izvode prema revidovanom glavnom projektu, zakonu i naloži izvođaču radova da otkloni utvrđene nedostatke u ostavljenom roku koji mu odredi.

Ako izvođač radova u roku iz stava 2 ovog člana ne otkloni utvrđene nedostatke, vršilac stručnog nadzora dužan je da građenje objekta suprotno revidovanom glavnom projektu, bez odlaganja prijavi nadležnom inspekcijском organu.

Izveštaj o izvršenom stručnom nadzoru

Član 94

O izvršenom stručnom nadzoru, vršilac stručnog nadzora sačinjava izvještaj, koji može biti pozitivan ili negativan.

Izveštaj iz stava 1 ovog člana sačinjava se po fazama građenja objekta i kao konačan izvještaj.

Prije završetka određene faze građenja, vršilac stručnog nadzora dužan je da obavijesti nadležni inspekcijски organ tri radna dana prije početka prijema radova određene faze građenja.

Nadležni inspekcijски organ može da prisustvuje prijemu pojedinačne faze građenja objekta.

Izveštaje po fazama vršilac stručnog nadzora dužan je da dostavi nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana prijema radova određene faze građenja.

Prije sačinjavanja konačnog izvještaja, vršilac stručnog nadzora je dužan da obavijesti nadležni inspekcijски organ odnosno organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara, koji utvrđuje da li je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, odnosno projektom izvedenog objekta.

Konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru sa zapisnicima organa iz stava 6 ovog člana u kojima je konstatovano da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, odnosno projektom izvedenog objekta, vršilac stručnog nadzora dužan je da istovremeno dostavi investitoru, izvođaču radova, Ministarstvu i nadležnom inspekcijском organu.

Način vršenja stručnog nadzora, obavezne faze u toku građenja za koje se radi izvještaj i način izrade i bližu sadržinu izvještaja o stručnom nadzoru propisuje Ministarstvo.

Konačni izvještaj

Član 95

Vršilac stručnog nadzora dužan je da u konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru, navede tačne konstatacije o izvedenim radovima na građenju objekta.

U pozitivnom konačnom izvještaju vršilac stručnog nadzora dužan je da navede da je objekat podoban za korišćenje.

Izvještaj iz stava 2 ovog člana sadrži elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

U negativnom izvještaju, vršilac stručnog nadzora dužan je da navede razloge zbog kojih je izvještaj negativan.

4. Korišćenje objekta

Uslov korišćenja objekta

Član 96

Korišćenje objekta nije dozvoljeno prije upisa objekta u katastar nepokretnosti.

Investitor je dužan da u roku od 15 dana od dana završetka objekta, podnese zahtjev za upis Katastru.

Uz zahtjev iz stava 2 ovog člana, pored dokaza propisanih zakonom kojim je uređen upis prava na nepokretnosti, investitor je dužan da podnese konačni pozitivni izvještaj o stručnom nadzoru.

Probni rad

Član 97

Kod objekata koji imaju ugrađene instalacije, opremu i postrojenja, koja služe tehnološkom procesu djelatnosti investitora, a ne samom objektu, investitor je dužan da po završetku montaže, pristupi probnom radu.

Rješenje o probnom radu izdaje inspektor nadležan za oblast na koju se odnosi probni rad.

Probim radom se ispituje funkcionisanje izgrađenih instalacija, opreme i postrojenja, utvrđuje kvalitet izvedenih radova, ugrađenog materijala i ispunjenje projektom predviđenih parametara tehničkog procesa.

Uslovi i trajanje probnog rada utvrđuju se glavnim projektom.

Posebne obaveze investitora

Član 98

Konačni pozitivni izvještaj stručnog nadzora, u zavisnosti od karakteristika tla i objekta, može da sadrži i obavezu investitora da u određenom roku vrši odgovarajuća osmatranja ponašanja tla i objekta i uticaja objekta na životnu sredinu i da o rezultatima tih osmatranja i preduzetim mjerama obavještava nadležni inspeksijski organ.

Način i postupak osmatranja ponašanja tla i objekata u toku građenja i upotrebe propisuje Ministarstvo.

Predaja izgrađenog objekta

Član 99

Investitor i izvođač radova koji je objekat izgradio, odnosno izvodio pojedine radove, dužni su, u roku od 60 dana od dana prijema konačnog pozitivnog izvještaja stručnog nadzora, da izvrše primopredaju objekta i konačan obračun vrijednosti izvedenih radova, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.

Konačnu primopredaju objekta investitor i izvođač radova dužni su da izvrše najkasnije u roku od 30 dana od isteka garantnog roka, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.

Ukoliko investitor stavi u funkciju objekat ili dio objekta prije primopredaje, smatra se da je primopredaja urađena.

Obaveza održavanja

Član 100

Održavanje objekta obavezno je za objekte kod kojih je redovno održavanje od posebnog značaja za nesmetano i sigurno korišćenje, a naročito za objekte od interesa za Crnu Goru.

Održavanje objekta vrši se na osnovu projekta održavanja objekta.

Vlasnik objekta dužan je da održava objekat na način kojim se obezbjeđuje ispunjenje osnovnih zahtjeva za objekat iz člana 59 ovog zakona, tokom njegovog vijeka trajanja.

Centralni registar građenja

Član 101

Nadležni inspekcijski organ vodi centralni registar građenja koji obuhvata:

- 1) idejna rješenja na koja su date saglasnosti glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta;
- 2) dokumentaciju iz čl. 83, 108 i 111 ovog zakona;
- 3) izmijenjene revidovane glavne projekte iz člana 90 ovog zakona;
- 4) izvještaje o izvršenoj reviziji;
- 5) izvještaje o izvršenom stručnom nadzoru i
- 6) projekte izvedenog objekta

Bliži sadržaj i način vođenja registra iz stava 1 ovog člana utvrđuje se propisom Ministarstva.

5. Ograničenje u pogledu primjene zakona

Sadržina ograničenja

Član 102

Oredbe ovog zakona koje se odnose na izgradnju ne primjenjuju se u slučaju kada se objekat gradi zbog prijetećih prirodnih i drugih nepogoda i vanrednog ili ratnog stanja, ili ako ugrožava život i zdravlje ljudi, sigurnost okolnih objekata, saobraćaj ili susjedne objekte, kako bi se spriječilo njihovo negativno djelovanje ili osigurala zaštita i sanirale njihove neposredne štetne posljedice.

Ako je djelovanjem događaja iz stava 1 ovog člana, došlo do oštećenja objekta, objekat se može vratiti u prvobitno stanje u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je građen i prijave radova nadležnom inspekcijskom organu.

U slučaju iz stava 2 ovog člana, za oštećenje zaštićenog objekta kulturnog dobra, potrebno je prethodno pribaviti saglasnost organa uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.

V. UKLANJANJE OBJEKATA

Uklanjanje dotrajalih objekata

Član 103

Nadležni inspekcijski organ naložiće, po službenoj dužnosti ili na zahtjev zainteresovanog lica, uklanjanje objekta za koji utvrdi da je usljed dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost, radi čega predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susjedne objekte i za bezbjednost saobraćaja.

Rješenje o uklanjanju objekta, iz stava 1 ovog člana, nadležni inspekcijski organ donosi u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Uklanjanje objekta vrši se na osnovu elaborata o uklanjanju.

Troškove uklanjanja objekta, iz stava 1 ovog člana, snosi vlasnik objekta.

Uklanjanje objekta po prijavi vlasnika

Član 104

Vlasnik objekta može da ukloni objekat na osnovu prijave koja se podnosi nadležnom inspekcijskom organu.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, vlasnik je dužan da priloži dokaz o svojini nad objektom i elaborat o uklanjanju.

Troškove uklanjanja objekta, u smislu stava 1 ovog člana, snosi vlasnik objekta, a objekat uklanja privredno društvo koje ispunjava uslove iz člana 113 ovog zakona.

Elaborat o uklanjanju

Član 105

Elaboratom o uklanjanju se tehnički razrađuju rješenja, odnosno postupak i način uklanjanja objekta i stvari koje se nalaze u objektu, prethodno rješavanje pitanja odvajanja priključaka objekta sa energetske i/ili druge infrastrukture i sigurnosne mjere.

Elaborat o uklanjanja objekta ili njegovog dijela sadrži:

- 1) nacрте, proračune i/ili druge inženjerske dokaze da tokom uklanjanja neće doći do gubitka stabilnosti konstrukcije kojim bi se ugrozio život i zdravlje ljudi ili okolina;
- 2) tehnički opis uklanjanja objekta ili njegovog dijela i način upravljanja građevinskim materijalom i građevinskim otpadom, odnosno obuhvata zahvata u prostoru nakon uklanjanja objekta ili njegovog dijela;
- 3) proračun stabilnosti susjednog i drugog zemljišta i/ili susjednih i drugih objekata ako uklanjanje objekta ili način njegovog uklanjanja utiče na stabilnost tog zemljišta i/ili ispunjavanje osnovnih zahtjeva za objekat.

Na elaborat o uklanjanju primjenjuju se odredbe ovog zakona kojima se uređuje tehnička dokumentacija.

Elaborat o uklanjanju može da izrađuje privredno društvo koje je u skladu sa ovim zakonom ovlašćeno da izrađuje tehničku dokumentaciju.

Troškove izrade elaborata o uklanjanju snosi vlasnik objekta.

VI. OBJEKTI PRIVREMENOG KARAKTERA I POMOĆNI OBJEKTI

1. Objekti privremenog karaktera

Pojam

Član 106

Objekti privremenog karaktera (u daljem tekstu: privremeni objekti) su objekti čije se postavljanje, odnosno građenje ne definiše planskim dokumentom.

Privremeni objekti mogu se postavljati odnosno graditi na zemljištu u opštoj upotrebi.

Privremeni objekti ne mogu se postavljati, odnosno graditi ukoliko svojim postavljanjem odnosno građenjem narušavaju komunalne funkcije, ugrožavaju saobraćajne i pješačke komunikacije, infrastrukturni objekti i zelene površine, narušava integritet kulturnih dobara sa zaštićenom okolinom, ugrožava životna sredina, kao ni na lokacijama koje su u neposrednoj blizini primarnih ugostiteljskih objekata, bez obzira na kategoriju objekta, osim ukoliko su u funkciji primarnog ugostiteljskog objekta.

Program privremenih objekata

Član 107

Privremeni objekti postavljaju se odnosno grade u skladu sa Programom privremenih objekata (u daljem tekstu: Program).

Program sadrži, naročito: zone i smjernice sa urbanističko-tehničkim uslovima za postavljanje privremenih objekata, kao i vrste, oblik i dimenzije privremenih objekata.

Program donosi Ministarstvo za period od pet godina, na osnovu predloga jedinica lokalne samouprave odnosno pravnog lica koje upravlja područjem morskog dobra, odnosno nacionalnog parka.

Ministarstvo može donijeti Program i za svaku jedinicu lokalne samouprave pojedinačno, odnosno područja morskog dobra i nacionalnih parkova.

Program se objavljuje na internet stranici Ministarstva u roku od tri dana od dana donošenja.

Uslov postavljanja, odnosno građenja privremenih objekata

Član 108

Privremeni objekat investitor može postavljati, odnosno graditi na osnovu prijave i dokumentacije propisane ovim zakonom.

Dokumentacija iz stava 1 ovog člana sadrži:

- 1) dokaz o pravu korišćenja zemljišta;
- 2) tehničku dokumentaciju izrađenu u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima iz Programa i
- 3) saglasnost glavnog državnog arhitekta u pogledu vizuelnog izgleda

privremenog objekta.

Dokumentacija iz stava 2 tačka 2 ovog člana, u zavisnosti od vrste i namjene privremenog objekta, može biti tipski projekat, odnosno druga vrsta projekta.

Prijavu i dokumentaciju iz stava 2 ovog člana, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijском organu u roku od 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja.

2. Pomoćni objekti

Pojam

Član 109

Pomoćnim objektima smatraju se objekti koji čine funkcionalnu cjelinu sa stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim objektom, kao i objekti koji su u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Vrste pomoćnih objekata

Član 110

Pomoćnim objektima smatraju se:

- 1) pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, liftovi, ostave, septičke jame, bunari, ograde, međe, podzide, potporni zidovi i sl.);
- 2) pristupne rampe, liftovi i slični objekti za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom i
- 3) ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

Uslov postavljanja odnosno građenja

Član 111

Pomoćni objekti investitor može postavljati odnosno graditi na osnovu prijave i dokumentacije propisane ovim zakonom.

Dokumentacija iz stava 1 ovog člana sadrži:

- 1) dokaz o pravu korišćenja zemljišta i
- 2) tehničku dokumentaciju izrađenu u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Dokumentacija iz stava 2 tačka 2 ovog člana, u zavisnosti od vrste i namjene pomoćnog objekta, može biti tipski projekat, odnosno druga vrsta projekta.

Prijavu i dokumentaciju iz stava 2 ovog člana, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijском organu u roku od 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja.

VII. OBAVLJANJE DJELATNOSTI

Subjekti obavljanja djelatnosti

Član 112

Djelatnost izrade tehničke dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije, građenja objekata odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta i vršenje stručnog nadzora može da obavlja privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik (u daljem tekstu: privredno društvo), koje ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom.

Djelatnost iz stava 1 ovog zakona, može da obavlja i strano lice, ako ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom i uslove utvrđene zakonom kojim se uređuje zapošljavanje i rad stranaca.

Izrada tehničke dokumentacije i građenje

Član 113

Privredno društvo dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja za svaki od projekata iz člana 67 stav 1 ovog zakona ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana, dužno je da tehničku dokumentaciju izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom, odnosno izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana, dužno je da imenuje ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom cjelokupne tehničke dokumentacije i ovlašćenog inženjera za svaki posebni dio tehničke dokumentacije, odnosno ovlašćenog inženjera koji rukovodi građenjem objekta u cjelini i ovlašćenog inženjera za pojedine radove na građenju objekta.

Ovlašćeni inženjer

Član 114

Ovlašćeni inženjer je lice sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacija i ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta.

Lice iz stava 1 ovog člana, dužno je da tehničku dokumentaciju izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom, odnosno rukovodi građenjem pojedinih vrsta radova na objektu i odgovoran je izvođenje tih radova u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Ovlašćeni inženjer koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini odgovoran je za usaglašenost svih faza tehničke dokumentacije, odnosno ovlašćeni inženjer koji rukovodi građenjem objekta u cjelini odgovoran je za međusobnu usklađenost i koordinaciju radova koji se izvode na objektu.

Ako u izradi tehničke dokumentacije odnosno građenju objekta učestvuje više ovlašćenih inženjera, ovlašćeni inženjer iz stava 3 ovog člana, može biti i koordinator za zaštitu i zdravlje na radu u fazi izrade projekta i koordinator za zaštitu i zdravlje na radu u fazi izvođenja radova, ako ispunjava uslove u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita i zdravlje na radu.

Ovlašćeni inženjer koji izrađuje dio tehničke dokumentacije odgovoran je za dio koji je izradio, odnosno ovlašćeni inženjer koji rukovodi građenjem pojedinih vrsta radova na objektu i odgovoran je izvođenje tih radova u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Ovlašćeni inženjer koji rukovodi izradom cjelokupne tehničke dokumentacije istovremeno može biti i ovlašćeni inženjer dijela tehničke dokumentacije, odnosno ovlašćeni inženjer koji rukovodi građenjem objekta u cjelini istovremeno može biti i ovlašćeni inženjer za pojedine radove na građenju objekta.

Revizija tehničke dokumentacije i stručni nadzor

Član 115

Privredno društvo dužno je da za obavljanje djelatnosti revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora ima najmanje po jednog zaposlenog revizora, za svaki od projekat iz člana 67 stav 1 ovog zakona.

Privredno društvo dužno je da izvrši provjeru usklađenosti tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima, odnosno da kontroliše da li se objekat gradi u skladu sa revidovanim glavnim projektom i članom 90 stav 4 ovog zakona.

Privredno društvo dužno je da imenuje revizora koji rukovodi revizijom cjelokupne tehničke dokumentacije i revizora za svaki posebni dio tehničke dokumentacije, odnosno revizora koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem cjelokupnog objekta i revizora za pojedine radove na građenju objekta.

Privredno društvo solidarno odgovara sa privrednim društvom iz člana 113 ovog zakona, za slučaj neusklađenosti tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima iz planskog dokumenta, odnosno za neusklađenosti izgrađenog objekta sa revidovanim glavnim projektom, kao i za štetu koja bi mogla da nastane investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti.

Revizor

Član 116

Revizor je lice koje je crnogorski državljanin, ima četiri godine radnog iskustva na izradi tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta u svojstvu ovlašćenog inženjera.

Lice iz stava 1 ovog člana, dužno je da izvrši provjeru usklađenosti tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima iz planskog dokumenta i posebnim propisima, odnosno vrši stručni nadzor nad građenjem objekta u cjelini i odgovoran je da se ti radovi izvode u skladu sa revidovanim glavnim projektom i članom 90 stav 4 ovog zakona, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Lice iz stava 1 ovog člana koje rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini odnosno građenjem objekta u cjelini, odgovorno je za provjeru međusobne usklađenosti svih djelova tehničke dokumentacije, odnosno za provjeru međusobne usklađenost svih radova na građenju objekta.

Lice iz stava 1 ovog člana, koje rukovodi revizijom dijela tehničke dokumentacije, odnosno stručnim nadzorom nad izvođenjem pojedinih vrsta radova na objektu odgovorno je za reviziju dijela tehničke dokumentacije koji je revidovao, odnosno da se ti pojedini radovi izvode u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Revizor koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini može biti istovremeno i revizor dijela tehničke dokumentacije, odnosno revizor koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem objekta u cjelini može biti istovremeno i revizor nad izvođenjem pojedinih radova na građenju objekta.

Djelatnost stranog lica koje ne posjeduje odobrenje za obavljanje djelatnosti

Član 117

Strano lice koje ne posjeduje odobrenje za obavljanje djelatnosti izdato od nadležnog organa države sjedišta odnosno prebivališta stranog lica (u daljem tekstu: odobrenje) može da obavlja djelatnost, ako ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom za domaća lica, a strano fizičko lice mora ispunjavati i uslove utvrđene zakonom kojim se uređuje zapošljavanje i rad stranaca.

Djelatnost stranog lica iz države koja je članica EEP

Član 118

Strano fizičko lice, državljanin države potpisnice Ugovora o evropskom ekonomskom prostoru (u daljem tekstu: EEP) koje posjeduje odobrenje, može trajno da obavlja djelatnost iz člana 112 ovog zakona, pod uslovom da se odobrenje odnosi na djelatnost uređenu ovim zakonom, kao i pod uslovima utvrđenim zakonom kojim se uređuje zapošljavanje i rad stranaca.

Strano privredno društvo iz države potpisnice EEP koje posjeduje odobrenje za obavljanje djelatnosti iz člana 112 ovog zakona, može da obavlja djelatnost pod uslovom da se odobrenje odnosi na djelatnost uređenu ovim zakonom.

Strano fizičko lice odnosno strano privredno društvo iz st.1 i 2 ovog člana, dužno je da, prije početka prvog posla, odobrenje dostavi Ministarstvu i nadležnom inspeksijskom organu.

Djelatnost stranog lica iz države koja nije članica EEP

Član 119

Strano fizičko lice, državljanin države koja nije članica EEP, koje ima odobrenje, može trajno, na principu uzajamnosti, da obavlja djelatnost, ako ima priznatu inostranu kvalifikaciju za obavljanje te djelatnosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje priznavanje inostranih kvalifikacija i regulisane profesije i pod uslovima utvrđenim zakonom kojim se uređuje zapošljavanje i rad stranaca.

Strano privredno društvo iz države koja nije članica EEP, koje posjeduje odobrenje može trajno da obavlja djelatnosti iz člana 112 ovog zakona, pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Strano fizičko lice odnosno strano privredno društvo iz st.1 i 2 ovog člana, dužno je da, prije početka prvog posla, odobrenje dostavi Ministarstvu i nadležnom inspeksijskom organu.

Privremeno i povremeno obavljanje djelatnosti stranog lica

Član 120

Strano fizičko lice, koje posjeduje odobrenje, može djelatnost obavljati privremeno ili povremeno.

Privremenim obavljanjem djelatnosti smatra se obavljanje djelatnosti stranog lica za određeni vremenski period, najduže do godinu dana, uz mogućnost produženja tog roka.

Povremenim obavljanjem djelatnosti smatra se obavljanje djelatnosti stranog lica za konkretni posao (izrada tehničke dokumentacije, izvođenje radova i dr.)

U slučaju iz stava 1 ovog člana, strano fizičko lice dužno je da podnese strukovnom udruženju u oblasti izgradnje (u daljem tekstu: Komora), prije početka prvog posla, pisanu izjavu o vršenju privremenih odnosno povremenih poslova i dokaz da ima stručne kvalifikacije potrebne za obavljanje te djelatnosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje priznavanje inostranih kvalifikacija i regulisane profesije.

Strano privredno društvo, koje posjeduje odobrenje može privremeno ili povremeno da obavlja djelatnost pod uslovom da prije početka prvog posla o namjeri privremenog ili povremenog obavljanja djelatnosti dostavi Ministarstvu i nadležnom inspekcijskom organu pisanu izjavu i odobrenje koje se odnosi na djelatnost uređenu ovim zakonom.

Elektronski potpis

Član 121

Privredno društvo iz člana 113 ovog zakona dužno je da potpiše elektronskim potpisom svaki dio tehničke dokumentacije.

Privredno društvo iz člana 115 ovog zakona dužno je da potpiše elektronskim potpisom izjavu iz člana 95 stav 2 ovog zakona, da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima odnosno izjavu da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti.

Odgovornim licem u privrednom društvu iz st. 1 i 2 ovog člana, osim lica koje je ovlašćeno da postupa u ime privrednog društva, smatra se i:

- 1) ovlašćeni inženjer koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini, koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše svaki posebni dio tehničke dokumentacije čijom izradom rukovodi;
- 2) ovlašćeni inženjer koji izrađuje dio tehničke dokumentacije i koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše taj dio tehničke dokumentacije;
- 3) revizor tehničke dokumentacije koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini, koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše svaki posebni dio tehničke dokumentacije čijom revizijom rukovodi;
- 4) revizor dijela tehničke dokumentacije koji reviduje dio tehničke dokumentacije i koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše taj dio tehničke dokumentacije;
- 5) ovlašćeni inženjer koji rukovodi građenjem objekta u cjelini, koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše izjavu da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom, odnosno da je objekat podoban za upotrebu;
- 6) ovlašćeni inženjer koji rukovodi izvođenjem pojedinih vrsta radova na građenju objekta koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše izjavu da su pojedine vrste radova na objektu izvedene u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom i da je objekat podoban za upotrebu i da izjavu dostavi ovlašćenom inženjeru koji rukovodi građenjem objekta u cjelini, u roku od pet dana od dana završetka pojedinih vrsta radova;
- 7) nadzorni inženjer koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem objekta u cjelini, koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše izvještaj o stručnom nadzoru nad građenjem objekta po fazama građenja i konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru nad građenjem objekta i
- 8) nadzorni inženjer koji rukovodi nadzorom nad građenjem pojedinih vrsta radova na objektu, koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše izvještaj o stručnom nadzoru nad građenjem objekta po fazama građenja i konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru nad građenjem objekta.

Odgovornost za štetu i osiguranje od profesionalne odgovornosti

Član 122

Privredno društvo koje obavlja djelatnost iz člana 112 ovog zakona, dužno je, da prije početka vršenja djelatnosti, zaključi ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti za štetu koja može da nastane investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti.

Osiguranje iz stava 1 ovog člana mora pokriti rizik odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima i za štetu na objektima i za finansijski gubitak.

Minimalnu sumu osiguranja iz stava 2 ovog člana propisuje Vlada.

Ako osiguranje iz stava 3 ovog člana, ne može pokriti rizik odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima i štetu na objektima i finansijski gubitak, privredno društvo je dužno da, u zavisnosti od vrijednosti svakog konkretnog posla, poveća iznos osiguranja.

Osiguranje od profesionalne odgovornosti izvršeno u državi sjedišta stranog lica iz potpisnice EEP, priznaje se, ako to osiguranje pokriva štetu koja može biti prouzrokovana u Crnoj Gori.

Zabrana konflikta interesa

Član 123

Djelatnost u svojstvu ovlašćenog inženjera, revizora tehničke dokumentacije i revizora građenja objekta ne smije da obavlja lice zaposleno u Ministarstvu, nadležnom organu lokalne uprave odnosno organu za tehničke uslove, kao ni lice koje vrši inspekcijski nadzor u skladu sa ovim zakonom.

Reviziju tehničke dokumentacije ne smije da vrši investitor, privredno društvo koje je izradilo tehničku dokumentaciju, odnosno učestvovalo u izradi tehničke dokumentacije ili dijela tehničke dokumentacije, fizičko lice zaposleno u privrednom društvu koje je izradilo tehničku dokumentaciju ili dio tehničke dokumentacije ili je učestvovao u njenoj izradi, kao ni fizičko lice zaposleno kod investitora.

Stručni nadzor nad građenjem objekta ne smije da vrši investitor, fizičko lice zaposleno kod investitora, lice zaposleno u privrednom društvu koje je izvođač radova na tom objektu.

Reviziju tehničke dokumentacije odnosno stručni nadzor nad građenjem objekta ne smije da vrši privredno društvo u kome je zaposleno fizičko lice koje je sa fizičkim licem zaposlenim u privrednom društvu koje je izradilo tehničku dokumentaciju odnosno koje vrši stručni nadzor:

- 1) srodnik u pravoj liniji i pobočnoj do drugog stepena srodstva;
- 2) srodnik po tazbini do prvog stepena srodstva;
- 3) bračni i vanbračni supružnik;
- 4) usvojilac i usvojenik;
- 5) član zajedničkog domaćinstva.

Obaveza obavještanja

Član 124

Privredno društvo iz člana 113 ovog zakona, dužno je da Ministarstvu dostavi obavještenje o imenovanju ovlašćenog inženjera za izradu tehničke dokumentacije, revizora tehničke dokumentacije, ovlašćenog inženjera za građenje objekta i revizora građenja objekta.

Obrasci

Član 125

Obrasce zahtjeva iz člana 65 stav 1, člana 74 stav 2, člana 96 stav 2, člana 103 stav 1, člana 127 stav 1, člana 129 stav 1 i člana 141 stav 1, prijave iz člana 82 stav 1, člana 83 stav 1, člana 90 stav 5, člana 108 stav 1 i člana 111 stav 1, obavještenja iz člana 89 stav 8 i člana 124 i izjave iz člana 77 stav 1, člana 120 st. 4 i 5 i člana 121 stav 3 tač. 5 i 6, ovog zakona, propisuje Ministarstvo.

VIII. LICENCE

Nadležnost za izdavanje licenci

Član 126

Ispunjenost uslova za izdavanje licence za obavljanje djelatnosti iz čl. 113, 115 i 116 ovog zakona, utvrđuje rješenjem Ministarstvo.

Ispunjenost uslova za izdavanje licence za obavljanje djelatnosti iz člana 114 ovog zakona, utvrđuje rješenjem Komora.

Izdavanje licenci

Član 127

O zahtjevu za izdavanje licence Ministarstvo, odnosno Komora je dužna da odluči u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva.

Na osnovu licence fizičkog lica može se izdati licenca za obavljanje djelatnosti samo jednom privrednom društvu.

Licenca se ne može izdati privrednom društvu po osnovu dopunskog rada fizičkog lica.

Licenca se izdaje fizičkom licu koje je član Komore.

Imalac licence je dužan da obavijesti Ministarstvo, odnosno Komoru o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Po žalbi protiv rješenja koje izdaje Komora, odlučuje Ministarstvo.

Za izdavanje licenci ne plaća se naknada.

Izuzetno od stava 7 ovog člana, za strana lica naknada se plaća u slučaju reciprociteta.

Ministarstvo, odnosno Komora je dužna da na internet stranici objavi izdatu licencu u roku od tri dana od dana izdavanja licence.

Period za koji se izdaje licenca

Član 128

Licenca za fizičko lice izdaje se na neodređeno vrijeme.

Licenca za privredno društvo izdaje se za period od pet godina.

Licenca za strana lica koja imaju odobrenje izdaje se za period za koji je odobrenje izdato.

Mirovanje licenci

Član 129

Ministarstvo, odnosno Komora može na zahtjev imaooca licence odrediti mirovanje prava i obaveza iz licence ako su nastupile okolnosti zbog kojih fizičko lice, nije u mogućnosti da obavlja djelatnost za određeni period.

Mirovanje licence određuje se rješenjem.

Oduzimanje licence

Član 130

Ministarstvo, odnosno Komora će oduzeti licencu ako:

- 1) imalac licence djelatnost vrši suprotno čl. 113, 114, 115 i 116 ovog zakona;
- 2) se utvrdi da je licenca izdata na osnovu netačnih podataka;
- 3) imalac licence prestane da ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti utvrđene ovim zakonom;
- 4) imaoocu licence bude oduzeta poslovna sposobnost;
- 5) imalac licence prestane da postoji po sili zakona;
- 6) imalac licence postane trajno nesposoban za obavljanje poslova.

Postupak oduzimanja licence može pokrenuti svako zainteresovano lice.

Ukoliko dođe do saznanja da su se stekli uslovi iz stava 1 ovog člana, Ministarstvo, Komora, organ lokalne uprave, organ za tehničke uslove, odnosno nadležni inspekcijski organ dužan je da Ministarstvu, odnosno Komori predloži oduzimanje licence, a postupak oduzimanja licence dužan je da po službenoj dužnosti pokrene Ministarstvo, odnosno Komora.

Oduzimanje licence vrši se na period od šest mjeseci do pet godina ili trajno.

Donošenjem pravosnažnog rješenja kojim se oduzima licenca prestaju sva prava po osnovu izdate licence.

O oduzimanju licence Ministarstvo obavještava Komoru i nadležni inspekcijski organ u roku od tri dana od dana donošenja rješenja o oduzimanju licence.

O oduzimanju licence Komora obavještava Ministarstvo i nadležni inspekcijski organ u roku od tri dana od dana donošenja rješenja o oduzimanju licence.

Licenca se oduzima na način i po postupku po kojem se izdaje.

Nakon isteka roka na koji je licenca oduzeta, fizičko lice može podnijeti zahtjev za izdavanje nove licence.

Ministarstvo, odnosno Komora je dužna da na internet stranici objavi rješenje o oduzimanju licence u roku od tri dana od dana donošenja.

Registar licenci

Član 131

Izdate i oduzete licence upisuju se u registre licenci koji vodi Ministarstvo, odnosno Komora.

Ministarstvo vodi registar:

- 1) licenci za revizora;
- 2) licenci za privredna društva iz čl. 113 i 115;
- 3) licenci za privredna društva i fizička lica iz člana 117 ovog zakona;
- 4) odobrenja iz čl. 118, 119 i 120 ovog zakona.

Komora vodi registar licenci za ovlašćene inženjere.

Podaci iz registara iz st. 2 i 3 ovog člana su javni.

Podzakonski akt za licence

Član 132

Bliži način, uslove i postupak izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci i način vođenja registara licenci propisuje Ministarstvo.

IX. INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Komora

Član 133

Komora se stara o unapređenju stručnosti i zaštiti interesa svojih članova, zaštiti javnog interesa u oblasti izgradnje, unaprjeđenju uslova za obavljanje djelatnosti u oblasti izgranje i vrši javna ovlašćenja utvrđena ovim zakonom.

Članstvo u Komori

Član 134

Član Komore može biti fizičko lice koje obavlja djelatnost uređenu ovim zakonom.
Član Komore može biti i strano fizičko lice.

Pravni položaj

Član 135

Komora ima svojstvo pravnog lica.
Sjedište Komore je u Podgorici.
Komora za svoje obaveze odgovara svojom imovinom.

Statut

Član 136

Komora ima statut.
Statutom Komore bliže se uređuje: organizacija Komore; nadležnost i način izbora i ovlašćenja organa Komore; prava, obaveze i odgovornosti članova Komore; način odlučivanja i sprovođenje odluka; postupak donošenja statuta i drugih akata; finansiranje, kao i druga pitanja od značaja za rad Komore.

Saglasnost na statut Komore daje Vlada.
Nadzor nad zakonitošću rada Komore vrši Ministarstvo, u skladu sa zakonom.

Nadležnost

Član 137

Komora obavlja sljedeće poslove:

- 1) unapređuje i obezbjeđuje stručno usavršavanje članova;
- 2) vodi registar članova Komore;
- 3) vodi registar članova kojima miruje članstvo u Komori;

- 4) izdaje licence iz člana 114 ovog zakona;
- 5) vodi registar ovlašćenih inženjera, stranih fizičkih lica;
- 6) daje mišljenje o uporedivosti inostrane kvalifikacije, shodno zakonu kojim se uređuju regulisane profesije;
- 7) predlaže tehničke osnove za izradu propisa iz člana 63 ovog zakona;
- 8) određuje visinu članarine svojih članova;
- 9) štiti, usklađuje i zastupa interese svojih članova;
- 10) donosi etički kodeks i stara se o njegovom sprovođenju; i
- 11) uređuje disciplinsku odgovornost, vodi disciplinske postupke protiv svojih članova i izriče disciplinske mjere.

Pored poslova iz stava 1 ovog člana Komora obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i statutom Komore.

Poslove iz stava 1 tač. 1 do 8 ovog člana Komora vrši kao javno ovlašćenje.

Nadzor nad obavljanjem poslova iz stava 3 ovog člana vrši Ministarstvo.

Predstavljanje i zastupanje

Član 138

Komora predstavlja i zastupa svoje članove u zemlji i inostranstvu i uspostavlja, održava i unapređuje saradnju sa profesionalnim udruženjima u oblasti izgradnje država potpisnica EEP i drugih država.

Disciplinska odgovornost

Član 139

Član Komore dužan je da postupa u skladu sa ovim zakonom, statutom Komore, etičkim kodeksom i drugim aktima Komore.

U slučaju povrede obaveza iz stava 1 ovog člana, član Komore odgovara u skladu sa statutom Komore.

Statutom Komore utvrđuju se teže i lakše povrede dužnosti.

Finansiranje

Član 140

Sredstva za rad Komore obezbjeđuju se iz:

- 1) članarine i
- 2) drugih izvora u skladu sa zakonom i opštim aktima Komore.

Na odluku Komore o iznosu članarine saglasnost daje Vlada.

Mirovanje članstva u Komori

Član 141

Članu Komore, na pisani zahtjev, miruje članstvo u Komori:

- 1) u slučaju privremene spriječenosti za rad u trajanju dužem od tri mjeseca;
- 2) ako je izabran ili imenovan na javnu funkciju;
- 3) u slučaju drugog opravdanog razloga.

O mirovanju članstva u Komori odlučuje se na način i po postupku po kome se vrši upis u registar.

Za vrijeme mirovanja članstva, članu Komore miruju sva prava i obaveze po osnovu članstva u Komori.

Javnost rada

Član 142

Rad Komore je javan.

Statut i drugi opšti akti Komore objavljuju se u „Službenom listu Crne Gore“ i na internet stranici Komore.

X. LEGALIZACIJA BESPRAVNIH OBJEKATA

Pojam bespravnog objekta

Član 143

Bespravnim objektom smatra se objekat koji je izgrađen suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole.

Bespravni objekat je stambeni, poslovni i poslovno-stambeni objekat, na kojem su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, koji je izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli.

Bespravni objekat je i dio objekta izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli i pomoćni objekat u funkciji objekta.

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

Poslovni objekti odnosno djelovi poslovno - stambenog objekta iz stava 2 ovog člana su: objekti za smještaj turista, ugostiteljski objekti, trgovački i tržišni centri, izložbeni centri, sajmišta, poslovne zgrade, objekti za proizvodno zanatstvo i poljoprivredu, skladišta i stovarišta.

Bespravni objekat osnovnog stanovanja

Član 144

Bespravnim objektom osnovnog stanovanja smatra se stambeni objekat, neto građevinske površine do 200m² 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 porodičnog domaćinstva nemaju u svojini drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore.

Članovima porodičnog domaćinstva iz stava 1 ovog člana smatraju se lica koja sa vlasnikom bespravnog objekta žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

- bračni drug ili lice koje sa vlasnikom bespravnog objekta živi u vanbračnoj zajednici;
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad; i
- druga lica koja je vlasnik bespravnog objekta ili njegov bračni drug dužan po zakonu da izdržava, a koja sa njim stanuju u istom stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi.

Ako vlasnik bespravnog objekta ili član njegovog porodičnog domaćinstva posjeduje stambeni objekat na teritoriji Crne Gore koji nije podoban za upotrebu, u postupku legalizacije

dostavlja izjavu privrednog društva iz člana 113 ovog zakona, da stambeni objekat nije podoban za upotrebu.

Postupak legalizacije

Član 145

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da pribavi rješenje o legalizaciji.

Rješenje o legalizaciji može se izdati za bespravni objekat koji je uklopljen u planski dokument.

Rješenje o legalizaciji iz stava 2 ovog člana može se izdati za bespravni objekat koji je uklopljen u važeći planski dokument koji je donijet do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz člana 177 ovog zakona odnosno za bespravni objekat koji se nalazi na orto-foto snimku i koji je uklopljen u plan generalne regulacije Crne Gore.

Legalizaciju bespravnih objekata sprovodi jedinica lokalne samouprave kao prenesene poslove.

Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta sadrži i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta sa smjericama planskog dokumenta, sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

Ukoliko planski dokument ne sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta smjernice iz stava 5 ovog člana, organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti, pribavlja od glavnog gradskog arhitekta.

Protiv rješenja o legalizaciji može se izjaviti žalba Ministarstvu.

Jedinica lokalne samouprave dužna je da, u roku od osam dana od dana donošenja, rješenje o legalizaciji dostavi nadležnom inpekcijском organu.

Poslove iz stava 4 ovog člana finansira jedinica lokalne samouprave.

Bliži način i postupak legalizacije bespravnih objekata propisuje Vlada.

Dokumentacija

Član 146

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavlja se sljedeća dokumentacija:

- 1) dokaz o riješenim imovinsko – pravnim odnosima na zemljištu na kome je bespravni objekat izgrađen i na objektu;
- 2) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta;
- 3) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: naknada na investicije);
- 4) izjavu vlasnika objekta stanovanja neto površine do 200m², ovjerenu od strane ovlašćenog lica, da je odgovoran za stabilnost i sigurnost objekta, kao i za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta;
- 5) elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije;
- 6) projekat izvedenog stanja objekta koji je izradilo privredno društvo iz člana 113 ovog zakona;
- 7) izjava privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 200m², da je objekat stabilan i siguran za upotrebu, u skladu sa ovim zakonom;

Za objekte osnovnog stanovanja iz člana 144 ovog zakona ne dostavlja se projekat izvedenog stanja iz stava 1 tačka 6 ovog člana.

Pored dokumentacije iz stava 1 ovog člana, za bespravne objekte u kojima se obavlja djelatnost, dostavlja se i izjava privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost da je objekat stabilan i siguran za upotrebu, u skladu sa ovim zakonom.

Radi kontrole i upoređivanja podataka iz podnijete dokumentacije sa podacima dobijenim neposrednim uvidom na terenu, jedinica lokalne samouprave može obrazovati komisiju.

Dokumentacija za prekoračenje površine objekta

Član 147

Izuzetno od člana 146 stav 1 ovog zakona, za objekat kod koga je prekoračena bruto površina objekta u odnosu na površinu predviđenu građevinskom dozvolom odnosno glavnim projektom, a horizontalni i vertikalni gabariti postojećeg objekta nisu veći od gabarita predviđenih planskim dokumentom, dostavlja se sledeća dokumentacija:

- 1) dokaz o riješenim imovinsko – pravnim odnosima na zemljištu na kome je bespravni objekat izgrađen i na objektu;
- 2) projekat izvedenog stanja objekta koji je izradilo privredno društvo iz člana 113 ovog zakona;
- 3) izjava privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 200m², da je objekat stabilan i siguran za upotrebu, u skladu sa ovim zakonom, odnosno izvještaj o tehničkom prijemu;
- 4) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta za postojeći objekat ;
- 5) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije.

Projekat iz stava 1 tačka 2 ovog člana sadrži:

- 1) opšte podatke:
 - ime, prezime i adresu, odnosno naziv i sjedište podnosioca zahtjeva,
 - naziv, sjedište i fotokopiju licence privrednog društva koje je izradilo projekat izvedenog stanja.
- 2) lokaciju objekta:
 - ulicu i kućni broj (ako je određen), broj katastarske parcele i naziv katastarske opštine,
 - namjenu objekta.
- 3) obračun površina objekta i to:
 - bruto i neto površinu s prikazom površina svake etaže,
 - broj etaža i visinu objekta (u m);
- 4) osnove objekta, presjeke i fasade u razmjeri 1:100;
- 5) opis i stanje vodovodnih i kanalizacionih instalacija, elektro i mašinskih instalacija sa načinom priključenja na infrastrukturu;
- 6) opis stepena izgrađenosti objekta i
- 7) projekat tehnološkog procesa za objekat u kome se obavlja tehnološki proces.

Otplata zemljišta

Član 148

Zemljište na kojem je izgrađen bespravni objekat, kojim raspolaže država odnosno na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, a čija je vrijednost utvrđena u postupku neposredne pogodbe može se, na osnovu zahtjeva kupca zemljišta, otplatiti najviše u 240 jednakih mjesečnih rata za bespravne objekte osnovnog stanovanja, a za druge bespravne objekte najviše u 120 jednakih mjesečnih rata, u skladu sa ugovorom, uz obezbjeđenje potraživanja.

Katastar je dužan da nakon prijema ugovora iz stava 1 ovog člana, upiše kupca kao vlasnika nepokretnosti i izvrši zabilježbu.

Naknada za uređenje i naknada na investicije

Član 149

Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za uređenje, u skladu sa propisom iz člana 54 stav 4 ovog zakona.

Naknada za uređenje iz stava 1 ovog člana, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 jednakih mjesečnih rata.

Za bespravne objekte koji ne spadaju u objekte osnovnog stanovanja, naknada iz stava 1 ovog člana, obračunava se u uvećanom iznosu od 5%, ukoliko se uvećani iznos plati jednokratno, odnosno 20% ukoliko vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća pod uslovima iz stava 2 ovog člana.

Za legalizaciju bespravnih objekata na teritoriji jedinica lokalne samouprave na Crnogorskom primorju obračunava se i naplaćuje naknada na investicije.

Naknada na investicije se plaća u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 jednakih mjesečnih rata.

Upis rješenja o legalizaciji

Član 150

Jedinica lokalne samouprave, dužan je da rješenje o legalizaciji sa aktima o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređenje i/ili naknade na investicije dostavi Katastru, u roku od osam dana od dana izvršnosti, radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju.

Katastar je dužan da nakon dostavljanja rješenja o legalizaciji, upiše zabilježbu sa nazivom donosioca, brojem i datumom izdavanja rješenja, kao i podatak da je za bespravni objekat do 200 m² dostavljena izjava vlasnika bespravnog objekta ovjerena od nadležnog organa, odnosno ovlašćenog lica, da je odgovoran za stabilnost i sigurnost objekta, kao i za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

Usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Član 151

Vlasnik bespravnog objekta je dužan da u roku od tri godine, od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji, uskladi spoljni izgled bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama iz planskog dokumenta odnosno smjernicama glavnog gradskog arhitekta.

Ako vlasnik bespravnog objekta ne uskladi spoljni izgled bespravnog objekta u roku iz stava 1 ovog člana, obračunaće mu se porez na nepokretnost po uvećanoj stopi u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na nepokretnost.

U slučaju iz stava 1 ovog člana jedinica lokalne samouprave vlasniku bespravnog objekta izdaje uvjerenje o ispunjenosti uslova iz rješenja o legalizaciji.

Naknada za korišćenje prostora

Član 152

Vlasnik bespravnog objekta, koji je evidentiran na orto-foto snimku, a za koji nije podniet zahtjev za legalizaciju u roku iz člana 193 ovog zakona i vlasnik bespravnog objekta za koji je donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju dužni su da, do uklanjanja objekta, plaćaju godišnju naknadu za korišćenje prostora jedinici lokalne samouprave.

Jedinica lokalne samouprave je dužan da podatke dobijene preklapanjem podataka iz orto foto snimka i primljenih zahtjeva za legalizaciju, nakon isteka roka iz člana 193 ovog zakona, sistematizuje i utvrdi listu bespravnih objekata za koje nije podniet zahtjev za legalizaciju, odnosno koji nijesu ispunili uslove za legalizaciju u skladu sa ovim zakonom.

Godišnja naknada za korišćenje prostora utvrđuje se rješenjem nadležnog organa lokalne uprave.

Protiv rješenja iz stava 3 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu.

Visinu, način i kriterijume plaćanja godišnje naknade iz stava 1 ovog člana, utvrđuje, jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

Namjena i korišćenje sredstava

Član 153

Jedinica lokalne samouprave je dužna da sredstva ostvarena od naknade za uređenje za bespravne objekte i naknade za korišćenje prostora iz člana 152 ovog zakona, koristi za uređivanje građevinskog zemljišta i za obezbjeđivanje alternativnog smještaja, u skladu sa ovim zakonom.

Uklanjanje bespravnog objekta

Član 154

Bespravni objekat koji ne bude legalizovan u skladu sa ovim zakonom ukloniće nadležni inspeksijski organ.

Izvršenje rješenja o uklanjanju objekta osnovnog stanovanja može se sprovesti nakon obezbjeđenja alternativnog smještaja iz člana 155 ovog zakona.

Bespravni objekat izgrađen na prostoru na kojem je u skladu sa planskim dokumentom donijetim do dana stupanja na snagu ovog zakona predviđena izgradnja objekata iz člana 4 ovog zakona ukloniće se u skladu sa ovim zakonom.

Alternativni smještaj

Član 155

U slučaju uklanjanja bespravnog objekta osnovnog stanovanja, jedinica lokalne samouprave dužna je da vlasniku uklonjenog bespravnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva obezbijedi alternativni smještaj.

Alternativni smještaj iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje se davanjem stana u zakup, davanjem naknade za zakupninu, dodjelom zemljišta za izgradnju stambenog objekta i na drugi način, u skladu sa propisom jedinice lokalne samouprave.

Način obezbjeđenja odnosno vrsta alternativnog smještaja utvrđuje se u rješenju o odbijanju zahtjeva za legalizaciju, odnosno rješenju o uklanjanju objekta, ukoliko nije podniet zahtjev za legalizaciju.

Bliže uslove, način, postupak i kriterijume za obezbjeđivanje smještaja iz stava 1 ovog člana propisuje jedinica lokalne samouprave.

XI. NADZOR

Vršenje nadzora

Član 156

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i drugih propisa iz oblasti planiranja i izgradnje vrši Ministarstvo i organ uprave nadležan za poslove inspekcijskog nadzora.

Inspekcijski nadzor

Član 157

Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti planiranja i izgradnje vrši organ uprave nadležan za poslove inspekcijskog nadzora.

Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti izgradnje objekata vrše i druge inspekcije, u skladu sa ovim zakonom i posebnim propisima.

Inspekcijski organi iz st. 1 i 2 ovog člana dužni su da se međusobno obavještavaju o upravnim mjerama i radnjama preduzetim u okviru propisanih nadležnosti.

Evidencije

Član 158

O izvršenom nadzoru i preduzetim mjerama inspektor je dužan da vodi evidenciju. Sadržinu obrasca na kojem se vodi evidencija iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Nadležni inspekcijski organ

Član 159

Inspekcijski nadzor vrši se preko urbanističko–građevinskog inspektora.

Ovlašćenja urbanističko – građevinskog inspektora

Član 160

Urbanističko–građevinski inspektor provjerava naročito:

- 1) da li su urbanističko-tehnički uslovi izdati u skladu sa planskim dokumentom;
- 2) da li je za građenje objekta podnijeta prijava radova i dokumentacija iz člana 83 ovog zakona;

- 3) da li je glavni projekat na osnovu kog se objekat gradi izrađen odnosno revidovan u skladu sa urbanističko–tehničkim uslovima;
- 4) da li je glavni projekat izrađen u skladu sa idejnim rješenjem na koji je data saglasnost glavnog arhitekta;
- 5) da li se građenje objekta izvodi ili je izvršeno u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 6) da li je vlasnik objekta u javnoj upotrebi obezbijedio pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
- 7) da li je investitor danom podnošenja prijave za građenje, na mjestu izgradnje objekta istakao tablu sa podacima: o investitoru, privrednom društvu koje je izradilo tehničku dokumentaciju, privrednom društvu koje je revidovalo tehničku dokumentaciju, ovlašćenom inženjeru koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukturnog objekta, odnosno da li je investitor u slučaju promjene podataka sa table sa podacima, u roku od 15 dana od dana nastale promjene, izvršio zamjenu table;
- 8) da li je investitor rekonstrukcije posebnog dijela stambene zgrade, danom podnošenja prijave za građenje, upoznao skupštinu stanara sa podacima o namjeravanim radovima, isticanjem obavještenja na oglasnoj tabli ulaza;
- 9) da li je vlasnik ili nosilac drugog prava na postojećem objektu o radovima adaptacije koje izvodi na postojećem objektu podnio prijavu nadležnom inspekcijskom organu;
- 10) da li je prijavljena promjena investitora u toku građenja objekta, shodno članu 86 ovog zakona;
- 11) da li je izvođač radova postupio shodno članu 87 ovog zakona;
- 12) da li se na gradilištu nalazi sva dokumentacija u skladu sa članom 88 ovog zakona;
- 13) da li u slučaju nedostataka u glavnom projektu i nepredviđenih okolnosti izvođač radova i vršilac stručnog nadzora postupaju shodno članu 89 ovog zakona;
- 14) da li je gradilište za objekat koji je započet da se gradi, a nije završen u roku iz člana 85 ovog zakona, ili obustavi radove duže od 30 dana, zatvoreno na način kojim će se obezbijediti nesmetani saobraćaj, bezbjednost lica, susjednih objekata i okoline;
- 15) da li je na gradilištu na nedovršenoj zgradi u gradskim zonama određenim odlukom jedinice lokalne samouprave, a koja nije završena u roku iz člana 85 ovog zakona, postavljen neprozirni zastor na fasadi objekta, u razmjeri 1:1;
- 16) da li je u slučaju građenja nove zgrade odnosno rekonstrukcije postojeće zgrade u gradskim zonama određenim odlukom jedinice lokalne samouprave, na gradilištu postavljen neprozirni zastor na fasadi objekta, u razmjeri 1:1;
- 17) da li vršilac stručnog nadzora vrši stručni nadzor i postupa u skladu sa čl. 92, 93, 94 i/ili 95 ovog zakona;
- 18) da li investitor koristi objekat prije upisa objekta u katastar nepokretnosti;
- 19) da li je na postojećem objektu u smislu člana 103 ovog zakona, ugrožena njegova stabilnost, radi čega predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susjedne objekte i za bezbjednost saobraćaja;
- 20) da li je za postavljanje odnosno građenje privremenog objekta podnijeta prijava i dokumentacija iz člana 108 ovog zakona;
- 21) da li je tehnička dokumentacija za objekte iz člana 108 ovog zakona izrađena u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima iz Programa i/ili da li se privremeni objekat postavlja odnosno gradi u skladu sa tehničkom dokumentacijom;
- 22) da li je za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta podnijeta prijava i dokumentacija iz člana 111 ovog zakona;
- 23) da li je tehnička dokumentacija za objekte iz člana 111 ovog zakona izrađena u skladu sa urbanističko –tehničkim uslovima i/ili da li se privremeni objekat postavlja odnosno gradi u skladu sa tehničkom dokumentacijom;
- 24) da li je vlasnik objekta pribavio rješenje o legalizaciji bespravnog objekta;
- 25) da li je vlasnik objekta uskladio spoljašnji izgled objekta sa smjericama glavnog gradskog arhitekta u roku od tri godine od dana izdavanja smjernica;

- 26) da li privredno društvo ispunjava uslove za izradu tehničke dokumentacije odnosno građenja objekta propisane ovim zakonom;
- 27) da li privredno društvo ispunjava uslove za reviziju tehničke dokumentacije odnosno vršenja stručnog nadzora nad građenjem objekta, propisane ovim zakonom;
- 28) da li privredno društvo izrađuje tehničku dokumentaciju odnosno gradi objekat odnosno vrši reviziju tehničke dokumentacije odnosno vrši stručni nadzor nad građenjem objekta, u skladu sa čl. 113 i 115 ovog zakona;
- 29) da li ovlašćeni inženjer izrađuje tehničku dokumentaciju odnosno gradi objekat u skladu sa članom 114 ovog zakona;
- 30) da li revizor tehničke dokumentacije odnosno revizora građenja objekta reviduje tehničku dokumentaciju, odnosno vrši stručni nadzor u skladu sa članom 116 ovog zakona;
- 31) da li strano lice ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti propisane čl. 118 do 120 ovog zakona;
- 32) da li je privredno društvo koje obavlja djelatnost uređenu ovim zakonom, prije početka vršenja djelatnosti, zaključilo ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti za štetu koja može da nastane investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti;
- 33) da li je privredno društvo koje obavlja djelatnost uređenu ovim zakonom, osiguranjem od profesionalne odgovornosti pokrilo rizik odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima i za štetu na objektima i za finansijski gubitak.

Upravne mjere i radnje urbanističko–građevinskog inspektora

Član 161

Kada u postupku inspeksijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko–građevinski inspektor dužan je da:

- 1) zabrani upotrebu urbanističko-tehničkih uslova izdatih suprotno planskom dokumentu, kao i izradu i reviziju tehničke dokumentacije;
- 2) zabrani građenje objekta ako se objekat gradi bez prijave i dokumentacije iz člana 83 ovog zakona;
- 3) zabrani građenje objekta, ako utvrdi da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno urbanističko-tehničkim uslovima i naredi da u određenom roku, uskladi glavni projekat sa urbanističko-tehničkim uslovima;
- 4) zabrani građenje objekta, ako je glavni projekat nije u skladu sa idejnim rješenjem;
- 5) zabrani građenje objekta ako na idejno rješenje nije data saglasnost glavnog arhitekta;
- 6) zabrani građenje objekta u slučaju neriješenih imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu na kojem se objekat gradi;
- 7) zabrani dalje građenje objekta ili dijela objekta, ako se građenje ne izvodi prema revidovanom glavnom projektu i naredi, u roku koji odredi, usklađivanje izvedenih radova sa revidovanim glavnim projektom;
- 8) naredi rušenje objekta i/ili vraćanje prostora u prvobitno stanje ako se objekat gradi odnosno ako je izgrađen i pored zabrane iz tač. 2, 3, 4 i 5 ovog člana;
- 9) naredi rušenje objekta ili dijela objekta, ako se građenje objekta vrši i pored zabrane iz tačka 6 ovog člana;
- 10) naredi sanaciju terena u slučaju pojave klizišta izazvanog građenjem objekta bez prijave i dokumentacije iz člana 83 ovog zakona;
- 11) naredi vlasniku objekta u javnoj upotrebi, u roku koji odredi, da obezbijedi pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;

- 12) naredi investitoru, u roku od tri dana od dana podnošenja prijave za građenje, da na mjestu izgradnje objekta, istakne tablu iz člana 81 ovog zakona, odnosno istakne obavještenje iz člana 81 stav 2 ovog zakona na oglasnoj tabli ulaza;
- 13) zabrani izvođenje radova adaptacije ako je vlasnik ili nosilac drugog prava na postojećem objektu postupio suprotno članu 82 ovog zakona;
- 14) zabrani pripremne radove koji se izvode suprotno članu 82 ovog zakona;
- 15) naredi rušenje objekta i/ili vraćanje prostora u prvobitno stanje ako se objekat gradi i pored zabrane iz tačke 13 ovog člana;
- 16) zabrani dalje građenje ako izvođač radova ne izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 17) zabrani dalje izvođenje radova na građenju objekta i naredi, u roku koji odredi, obilježavanje regulacionih i građevinskih linija, nivelacionih kota objekta odnosno trase na terenu u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 18) naredi izvođaču radova da u roku koji odredi, organizuje gradilište u skladu sa članom 87 stav 1 tačka 3 ovog zakona;
- 19) zabrani dalje izvođenje radova na građenju objekta i naredi preduzimanje mjera u skladu sa članom 87 stav 1 tačka 5 ovog zakona;
- 20) zabrani dalje izvođenje radova na građenju objekta dok se ne obezbijede dokazi o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenih građevinskih proizvoda, instalacija i opreme u skladu sa članom 87 stav 1 tačka 6 ovog zakona;
- 21) zabrani dalje izvođenje radova na građenju objekta dok ne obezbijedi mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja, u skladu sa članom 87 stav 1 tačka 8 ovog zakona;
- 22) naredi uklanjanje objekata privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu, ako ih nije uklonio u roku od 30 dana od dana završetka radova;
- 23) zabrani građenje objekta ukoliko utvrdi da se na gradilištu ne nalazi sva dokumentacija u skladu sa članom 88 ovog zakona;
- 24) naredi rušenje objekta i vraćanje zemljišta u prvobitno stanje odnosno rušenje dijela objekta, ako se građenje objekta vrši i pored zabrane iz tač. 15, 16 i 19 ovog člana;
- 25) zabrani građenje objekta ukoliko utvrdi da u slučaju nedostataka u glavnom projektu i nepredviđenih okolnosti izvođač radova ne postupa shodno članu 89 ovog zakona;
- 26) naredi rušenje, odnosno uklanjanje objekta ili dijela objekta i/ili vraćanje zemljišta u prvobitno stanje, ako utvrdi nedostatke pri izgradnji objekta koji predstavljaju opasnost za stabilnost objekta, bezbjednost života ljudi i sl., a isti se ne mogu otkloniti;
- 27) zabrani dalje građenje objekta i naredi vraćanje dijela objekta u prvobitno stanje kod rekonstrukcije djelova objekta, kada nije moguće sprovesti rušenje dijela objekta zbog ugrožavanja čitavog objekta i/ili ugrožavanja bezbjednosti susjednog objekta;
- 28) zabrani dalje izvođenje radova i/ili naredi vraćanje dijela objekta u prvobitno stanje kod rekonstrukcije djelova objekta kada nije moguće sprovesti rušenje, a rekonstrukcija se vrši mijenjanjem spoljnog izgleda objekta;
- 29) naredi vraćanje zemljišta u prvobitno stanje u slučaju da se izvode radovi na iskopu zemljišta, koji nijesu predviđeni revidovanim glavnim projektom;
- 30) naredi zatvaranje gradilište, ako investitor nije postupio u skladu sa članom 91 ovog zakona;
- 31) zabrani investitoru da koristi objekat koji nije upisan u katastar nepokretnosti;
- 32) naredi preduzimanje mjera na objektu kojem je usljed dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost, ugrožava život i zdravlje ljudi, sigurnost objekta, okolinu, saobraćaj ili susjedne objekte, kako bi se spriječilo njihovo negativno djelovanje ili osigurala zaštita i sanirale njihove neposredne štetne posljedice;
- 33) zabrani postavljanje odnosno građenje privremenog objekta koji se postavlja odnosno gradi bez prijave i dokumentacije iz člana 108 ovog zakona;

- 34) zabrani postavljanje odnosno građenje privremenog objekta koji se postavlja odnosno gradi suprotno tehničkoj dokumentaciji i/ili urbanističko–tehničkim uslovima iz člana 108 ovog zakona;
- 35) naredi rušenje odnosno uklanjanje privremenog objekta i/ili vraćanje prostora u prvobitno stanje koji se postavlja odnosno gradi i pored zabrane iz. tač. 32 i 33 ovog člana;
- 36) zabrani postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta koji se postavlja odnosno gradi bez prijave i dokumentacije iz člana 111 ovog zakona;
- 37) zabrani postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta koji se postavlja odnosno gradi suprotno tehničkoj dokumentaciji i/ili urbanističko–tehničkim uslovima iz člana 111 ovog zakona;
- 38) naredi rušenje odnosno uklanjanje pomoćnog objekta i/ili vraćanje prostora u prvobitno stanje ako se postavlja odnosno gradi i pored zabrane iz. tač. 35 i 36 ovog člana;
- 39) naredi rušenje bespravnog objekta za koji nije pribavljeno rješenje o legalizaciji;
- 40) naredi usklađivanje spoljnjeg izgleda objekta sa smjericama glavnog gradskog arhitekta, ako vlasnik nije izvršio usklađivanje u roku od tri godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji;
- 41) donese rješenje o usklađivanju spoljnjeg izgleda objekta i to rješenje dostavi Katastru, radi brisanja zabilježbe da je objekat izgrađen bez građevinske dozvole;
- 42) zabrani obavljanje djelatnosti privrednom društvu ako ne ispunjava uslove iz čl. 113 i 115 ovog zakona;
- 43) pokrene postupak oduzimanja licence privrednom društvu i/ili ovlašćenom inženjeru i/ili revizoru, ako obavlja djelatnost suprotno čl. 113 ,114 , 115 i 116 ovog zakona;
- 44) zabrani obavljanje djelatnosti stranom licu koje ne ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti propisane čl.117 do 120 ovog zakona;
- 45) zabrani obavljanje djelatnosti stranom licu koje djelatnost obavlja suprotno čl. 113 do 120 ovog zakona;
- 46) zabrani obavljanje djelatnosti privrednom društvu ako prije početka vršenja djelatnosti nije zaključilo ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti za period poslovanja, za štetu koja može da nastane investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti;
- 47) zabrani obavljanje djelatnosti privrednom društvu, ako osiguranjem od profesionalne odgovornosti nije pokrilo rizik odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima i za štetu na objektima i za finansijski gubitak.

Upravna mjera iz stava 1 tač. 2, 3, 4, 5, 6, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 24, 29 i 32, 33, 35 i 36 ovog člana sprovodi se pečaćenjem, tako što će se na vidno mjesto gradilišta istaći obavještenje: "Zatvoreno po nalogu urbanističko–građevinskog inspektora".

Mjere izvršenja urbanističko–građevinskog inspektora

Član 162

Rješenjem o rušenju odnosno uklanjanju objekta iz člana 161 stav 1 ovog zakona, koji je u upotrebi, urbanističko–građevinski inspektor određuje da li je prije rušenja odnosno uklanjanja objekta potrebno uraditi elaborat rušenja odnosno uklanjanja objekta.

Subjekt nadzora kome je naloženo rušenje odnosno uklanjanje objekta, dužan je da ukloni stvari iz objekta koji je predmet izvršenja u roku koji mu je tim rješenjem određen.

Ukoliko subjekt nadzora ne postupi u smislu stava 2 ovog člana, smatraće se da je napustio posjed stvari koje nije uklonio i nema pravo na naknadu štete.

Na obavezu iz stava 2 ovog člana urbanističko–građevinski inspektor ukazuje subjektu nadzora u rješenju o rušenju.

XII. KAZNE NE ODREDBE

Član 163

Novčanom kaznom u iznosu od od 5.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) u roku od 15 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta ne da saglasnost u odnosu na predložene tehničke uslove i/ili ne dostavi novi predlog u pogledu tehničkih uslova za čije izdavanje je nadležan (član 32 st. 2 i 3);
- 2) ne realizuje rješenja iz planskog dokumenta u pogledu tehničkih uslova (član 32 stav 5);
- 3) u roku od sedam dana od dana izrade ne dostavi Katastru elaborat parcelacije, radi sprovođenja parcelacije (član 42 stav 2);
- 4) ne dostavi Katastru, pored elaborata parcelacije, i dokaz o riješenim imovinsko –pravnim odnosima za sve parcele u okviru elaborata parcelacije (član 42 stav 3);
- 5) ne trpi promjene granica urbanističke parcele prema elaboratu parcelacije (član 44 stav 1);
- 6) ne podnese ponudu za otkup zemljišta ostalim vlasnicima, radi kompletiranja urbanističke parcele, ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika (član 44 stav 2).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 tač. 3 i 4 ovog člana, kazniće se i fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Član 164

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) ne obezbijedi, u objektu u javnoj upotrebi pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (član 62 stav 4);
- 2) ne imenuje vršioca revizije (član 73 stav 7);
- 3) ne usaglasi, u slučaju da poslije revizije glavnog projekta, a prije podnošenja prijave početka građenja, dođe do promjene tehničkih propisa, glavni projekat sa tim promjenama i ne obezbijedi ponovnu reviziju (član 75);
- 4) ne istakne, danom podnošenja prijave za građenje, na mjestu izgradnje objekta, tablu sa podacima: o investitoru, projektantu, vršiocu revizije, izvođača radova, vršiocu stručnog nadzora, ovlašćenom inženjeru koji je rukovodio izradom tehničke dokumentacije i revizije, ovlašćenom inženjeru koji rukovodi građenjem i stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukturnog objekta i dr. i/ili nije, u slučaju promjene podataka sa table sa podacima, u roku od 15 dana od dana nastale promjene, izvršio zamjenu table (član 81 st.1 i 3);
- 5) ne istakne obavještenje na oglasnoj tabli ulaza, danom podnošenja prijave za rekonstrukciju posebnog dijela stambene zgrade, sa podacima o namjeravanim radovima (član 81 stav 2);
- 6) ne podnese prijavu nadležnom inspekcijском organu o radovima adaptacije na postojećem objektu (član 82 stav 1);
- 7) ne podnese, u roku od 15 dana prije početka građenje, nadležnom inspekcijском organu prijavu radova i dokumentaciju iz člana 83 stav 2 ovog zakona (član 83 stav 3);
- 8) ne dostavi, prije početka građenja objekta, izvođaču radova revidovani glavni projekat (član 85 stav 1);

- 9) ne završi građenje objekta u roku iz člana 85 stav 2 ovog zakona (član 85 stav 2);
- 10) u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, ne prijavi nadležnom inspekcijskom organu promjenu imena odnosno naziva investitora (član 86 stav 1);
- 11) ne podnese nadležnom inspekcijskom organu i dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na lokaciji radi izgradnje ili dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na objektu, radi rekonstrukcije objekta (član 86 stav 2);
- 12) ne otkloni nedostatke iz člana 89 st.1 i 2 ovog zakona, na koje je bio upozoren (član 89 stav 3);
- 13) ne pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje, u slučaju da se izmjena revidovanog glavnog projekta odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 79 ovog zakona (član 90 stav 4);
- 14) ne podnese, inspekcijskom organu, prijavu sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom, odnosno saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta (član 90 stav 5);
- 15) ne zatvori gradilište za objekat i/ili ne postavi neprozirne zaštitne ograde oko gradilišta, u slučaju da ne završi objekat u roku iz člana 85 stav 3 ovog zakona, ili obustavi radove duže od 30 dana, na način kojim će da obezbijedi nesmetani saobraćaj, bezbjednost lica, susjednih objekata i okoline (član 91 stav 1);
- 16) ne postavi, na gradilištu iz člana 91 stav 1 ovog zakona, u gradskim zonama određenim odlukom jedinice lokalne samouprave, neprozirni zastor na izgrađenoj konstrukciji zgrade sa izgledom fasade objekta u razmjeri 1:1 (član 91 stav 2);
- 17) ne postavi, u slučaju građenja nove zgrade odnosno rekonstrukcije postojeće zgrade u gradskim zonama određenim odlukom jedinice lokalne samouprave, neprozirni zastor na izgrađenoj konstrukciji zgrade sa izgledom fasade u razmjeri 1:1 (član 91 stav 3);
- 18) ne obezbijedi vršenje stručnog nadzora u toku građenja objekta (član 92 stav 1);
- 19) objekat koristi prije upisa objekta u katastar nepokretnosti (član 96 stav 1);
- 20) ne podnese, u roku od 15 dana od dana završetka objekta, zahtjev za upis Katastru (član 96 stav 2);
- 21) ne podnese konačan pozitivni izvještaj o stručnom nadzoru Katastru (član 96 stav 3);
- 22) po završetku montaže, kod objekata koji imaju ugrađene instalacije, opremu i postrojenja, koja služe tehnološkom procesu djelatnosti investitora, a ne samom objektu, ne pristupi probnom radu (član 97 stav 1);
- 23) ne izvrši, u roku od 60 dana od dana prijema konačnog pozitivnog izvještaja stručnog nadzora, osim ako ugovorom nije drukčije određeno, preliminarnu primopredaju objekta i/ili konačan obračun vrijednosti izvedenih radova (član 99 stav 1);
- 24) ne izvrše, konačnu primopredaju objekta, najkasnije u roku od 30 dana, od isteka garantnog roka, osim ako ugovorom nije drukčije određeno (član 99 stav 2);
- 25) u roku od 15 dana prije početka postavljanja, odnosno građenja privremenog objekta ne podnese prijavu i dokumentaciju za postavljanje, odnosno građenje privremenog objekta nadležnom inspekcijskom organu (član 108 stav 4);
- 26) u roku od 15 dana prije početka postavljanja, odnosno građenja pomoćnog objekta ne podnese prijavu i dokumentaciju za postavljanje, odnosno građenje nadležnom inspekcijskom organu (član 111 stav 4);
- 27) ne pribavi rješenje o legalizaciji (član 145 stav 1);
- 28) u roku od tri godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji ne uskladi spoljašnji izgled bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama iz planskog dokumenta odnosno smjernicama glavnog gradskog arhitekta (član 151).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 1.000 do 12.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500 do 4.000 eura.

Član 165

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) ne izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom (član 87 stav 1 tačka 1);
- 2) ne obezbijedi obilježavanje regulacionih i građevinskih linija, nivelacionih kota objekta, odnosno trase na terenu, u skladu sa revidovanim glavnim projektom (član 87 stav 1 tačka 2);
- 3) ne organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja (član 87 stav 1 tačka 3);
- 4) ne zaštiti stabla, živu ogradu i ostale zasade, koji se na osnovu posebnih propisa moraju čuvati odnosno zaštititi tokom izvođenja građevinskih radova (član 87 stav 1 tačka 4);
- 5) ne obezbijedi sigurnost objekta, zaštitu i zdravlje na radu zaposlenih i zaštitu okoline, susjednih objekata i saobraćajnica (član 87 stav 1 tačka 5);
- 6) ne obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenih građevinskih proizvoda, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćenog lica (član 87 stav 1 tačka 6);
- 7) ne vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu (član 87 stav 1 tačka 7);
- 8) ne obezbijedi mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja (član 87 stav 1 tačka 8);
- 9) ne obradi građevinski otpad, u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima (član 87 stav 1 tačka 9);
- 10) ne ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova (član 87 stav 1 tačka 10);
- 11) na gradilištu nema propisanu gradilišnu dokumentaciju (član 88);
- 12) ne upozori vršioca stručnog nadzora pisanim putem, u roku od jednog dana od dana kada je primijetio nedostatke u revidovanom glavnom projektu koji ne utiču na promjenu horizontalnih i verikalnih gabarita objekta, kao ni na promjenu fasade objekta (član 89 stav 1);
- 13) ne obustavi, po nalogu vršioca stručnog nadzora, izvođenje radova, ako nedostaci iz člana 89 stav 1 ovog zakona ugrožavaju život i zdravlje ljudi, sigurnost objekta, okolinu, saobraćaj i/ili susjedne objekte (član 89 stav 5);
- 14) ne obavijesti vršioca stručnog nadzora ako zbog nedostataka prouzrokovanih nepredviđenim okolnostima (nedovoljna nosivost tla, visoki nivo podzemnih voda, promjene djelova elemenata i opreme koja je fabrički proizvedena i instalacije i sl.), ne može da izvodi radove po revidovanom glavnom projektu (član 89 stav 6);
- 15) ne obavijesti nadležni inspekcijski organ u slučaju nailaska na arheološka nalazišta, fosile, aktivna klizišta, podzemne vode i sl. i/ili ne obustavi radove koji ih mogu ugroziti (član 89 stav 8);
- 16) ne da izjavu u pozitivnom konačnom izvještaju vršioca stručnog nadzora da je objekat podoban za korišćenje (član 95 stav 2);
- 17) ne navede razloge zbog kojih je izvještaj o stručnom nadzoru negativan (član 95 stav 4);
- 18) ne izvrši, u roku od 60 dana od dana prijema konačnog pozitivnog izvještaja stručnog nadzora, osim ako ugovorom nije drukčije određeno, preliminarnu primopredaju objekta i/ili konačan obračun vrijednosti izvedenih radova (član 99 stav 1);
- 19) ne izvrše, konačnu primopredaju objekta, najkasnije u roku od 30 dana, od isteka garantnog roka, osim ako ugovorom nije drukčije određeno (član 99 stav 2);
- 20) nema za obavljanje djelatnosti najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera (član 113 stav 1);
- 21) ne izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena

ovim zakonom, odnosno izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom (član 113 stav 2);

- 22) ne imenuje ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom cjelokupne tehničke dokumentacije i ovlašćenog inženjera za svaki posebni dio tehničke dokumentacije, odnosno ovlašćenog inženjera koji rukovodi građenjem objekta u cjelini i ovlašćenog inženjera za pojedine radove na građenju objekta (član 113 stav 3).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 1.000 eura do 12.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 tač. 1 do 10 i 12 do 17 ovog člana kazniće se i fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Član 166

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) u postupku revizije tehničke dokumentacije, ne pribavi od organa za tehničke uslove saglasnosti, mišljenja i druge dokaze utvrđene zakonom (član 74 stav 1);
- 2) ne navede u pozitivnom izvještaju o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije tačne konstatacije o usklađenosti u smislu člana 73 st. 2, 3 i 4 ovog zakona i/ili ne sačini pisanu izjavu da se na osnovu glavnog projekta može graditi objekat (član 77 stav 1);
- 3) ne dostavi konačan pozitivan izvještaj o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije investitoru, projektantu, Ministarstvu, nadležnom inspekcijskom organu i/ili Komori (član 77 stav 2);
- 4) ne navede u konačnom negativnom izvještaju o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije neusklađenost tehničke dokumentacije u smislu člana 73 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 78 stav 1);
- 5) ne dostavi izvještaj iz člana 78 stav 1 ovog zakona investitoru, projektantu, Ministarstvu, nadležnom inspekcijskom organu i/ili Komori (član 78 stav 2);
- 6) ne naloži investitoru da izvrši izmjenju i reviziju izmijenjenog glavnog projekta i/ili ne obavijesti nadležni inspekcijski organ kada ocijeni da su primjedbe izvođača radova iz člana 89 stav 1 ovog zakona opravdane (član 89 stav 2);
- 7) ne obavijesti investitora i nadležni inspekcijski organ i ne izda nalog izvođaču radova da preduzme radove u skladu sa članom 102 ovog zakona (član 89 stav 5);
- 8) ne obavijesti bez odlaganja, u pisanoj formi investitora da se radovi ne izvode prema revidovanom glavnom projektu, zakonu i/ili ne naloži izvođaču radova da otkloni utvrđene nedostatke u roku koji mu odredi (član 93 stav 2);
- 9) ne prijavi bez odlaganja nadležnom inspekcijskom organu da izvođač radova nije otklonio utvrđene nedostatke u roku iz člana 93 stav 2 ovog zakona (član 93 stav 3);
- 10) ne obavijesti, prije završetka određene faze građenja, nadležni inspekcijski organ tri radna dana prije početka prijema radova određene faze građenja (član 94 stav 3);
- 11) ne dostavi izvještaje po fazama nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana prijema radova određene faze građenja (član 94 stav 5);
- 12) ne obavijesti, prije sačinjavanja konačnog izvještaja, nadležni inspekcijski organ odnosno organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara koji utvrđuje da li je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, odnosno projektom izvedenog objekta (član 94 stav 6);
- 13) ne dostavi konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru sa zapisnicima organa iz stava 6 ovog člana u kojima je konstatovano da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, odnosno projektom izvedenog objekta, istovremeno investitoru, Ministarstvu, nadležnom inspekcijskom organu i/ili Komori (član 94 stav 7);

- 14) ne navede u konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru tačne konstatacije o izvedenim radovima na građenju (član 95 stav 1);
- 15) ne navede u pozitivnom konačnom izvještaju da je objekat podoban za upotrebu (član 95 stav 2);
- 16) ne navede u negativnom konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru razloge zbog kojih je izvještaj negativan (član 95 stav 4);
- 17) za obavljanje djelatnosti revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nema najmanje jednog zaposlenog revizora za svaki od projekata iz člana 67 stav 1 ovog zakona (član 115 stav 1);
- 18) ne izvrši provjeru usklađenosti tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima, odnosno ne kontroliše da li se objekat gradi u skladu sa revidovanim glavnim projektom i članom 90 stav 4 ovog zakona (član 115 stav 2);
- 19) ne imenuje revizora koji rukovodi revizijom cjelokupne tehničke dokumentacije i revizora za svaki posebni dio tehničke dokumentacije, odnosno revizora koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem cjelokupnog objekta i revizora za pojedine radove na građenju objekta (član 115 stav 3).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 1.000 do 12.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 tač.1 do 18 ovog člana kazniće se i fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Član 167

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 4) ne potpiše elektronskim potpisom svaki dio odnosno fazu tehničke dokumentacije (član 121 stav 1);
- 5) ne potpiše elektronskim potpisom izjavu iz člana 95 stav 2 ovog zakona, da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima i da je objekat podoban za upotrebu, odnosno izjavu da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti (član 121 stav 2).
- 6) u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva ne odluči o zahtjevu za izdavanje licence (član 127 stav 1);
- 7) u roku od tri dana od dana izdavanja licence, ne objavi izdatu licencu na internet stranici (član 127 stav 9);
- 8) ne pokrene postupak oduzimanja licence po službenoj dužnosti ukoliko dođe do saznanja da su se stekli uslovi za oduzimanje licence iz člana 130 stav 1 ovog zakona (član 130 stav 3);
- 9) u roku od tri dana od dana donošenja rješenja o oduzimanju licence, ne objavi rješenje na internet stranici (član 130 stav 10);
- 10) prije početka prvog posla ne dostavi Ministarstvu i nadležnom inspekcijskom organu odobrenje iz člana 118 ovog zakona;
- 11) prije početka prvog posla ne dostavi Ministarstvu i nadležnom inspekcijskom organu; odobrenje iz člana 119 ovog zakona;
- 12) prije početka prvog posla ne dostavi Ministarstvu i nadležnom inspekcijskom organu pisanu izjavu i odobrenje iz člana 120 ovog zakona.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 tač.1, 2, 10, 11 i 12 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 1.000 eura do 12.000 eura.

Član 168

Novčanom kaznom u iznosu od 2.500 eura do 20.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva Ministarstvu ne ustupi bez naknade, kopije topografsko-katastarskog plana, katastar vodova, ortofoto snimke kao i planove razvoja (član 23 stav 1);
- 2) u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva Ministarstvu ne dostave bez naknade, sve podatke o nadzemnim i podzemnim vodovima sa pripadajućim uređajima i postrojenjima (vodovod, kanalizacija, toplovod, naftovod, gasovod, elektro-vodovi, elektronski komunikacioni objekti, drenaža, industrijski i drugi vodovi) (član 23 stav 2);
- 3) u roku od tri dana od dana prijema ne objavi na internet stranici akte koji se odnose na imenovanje ovlašćenog inženjera za izradu tehničke dokumentacije, revizora tehničke dokumentacije, ovlašćenog inženjera za građenje objekta i revizora građenja objekta, kao i izvještaje o reviziji tehničke dokumentacije odnosno stručnom nadzoru (član 142 stav 2).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 250 eura do 2.000 eura.

Član 169

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu državne uprave, ako:

- 1) u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva ne odluči o zahtjevu za izdavanje licence (član 127 stav 1);
- 2) u roku od tri dana od dana izdavanja licence, ne objavi izdatu licencu na internet stranici (član 127 stav 9);
- 3) ne pokrene postupak oduzimanja licence po službenoj dužnosti ukoliko dođe do saznanja da su se stekli uslovi za oduzimanje licence iz člana 130 stav 1 ovog zakona (član 130 stav 3);
- 4) u roku od tri dana od dana donošenja rješenja o oduzimanju licence, ne objavi rješenje na internet stranici (član 130 stav 10).

Član 170

Novčanom kaznom u iznosu od 250 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu državne uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave ako:

- 1) u roku od sedam dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“ ne objavi na internet stranici izvještaj o stanju uređenja prostora (član 15 stav 4);
- 2) ne obezbijedi analognu formu karata i katastarskih planova, koja mora biti ovjerena, skenirana i georeferencirana, u slučaju da ne posjeduje digitalnu formu karata i katastarskih planova (član 21 stav 6);
- 3) u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva Ministarstvu ne ustupi bez naknade, u digitalnoj formi, kopije topografsko-katastarskog plana, katastar vodova, ortofoto snimke, kao i planove razvoja (član 23 stav 1);
- 4) u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva Ministarstvu ne dostave bez naknade, sve podatke o nadzemnim i podzemnim vodovima sa pripadajućim uređajima i postrojenjima (vodovod, kanalizacija, toplovod, naftovod, gasovod, elektro-vodovi, elektronski komunikacioni objekti, drenaža, industrijski i drugi vodovi) (član 23 stav 2);
- 5) u roku od sedam dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“, ne objavi na internet stranici odluku o izradi (član 24 stav 4);

- 6) nakon donošenja odluke o izradi, ne organizuje upoznavanje zainteresovane javnosti i organa za tehničke uslove sa ciljevima i svrhom izrade planskog dokumenta, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja (član 27 stav 1);
- 7) u roku od dva dana od dana objavljivanja obavještenja o prethodnom učešću javnosti u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore, ne obavijesti o prethodnom učešću javnosti organ za tehničke uslove (član 27 stav 3);
- 8) u roku od sedam dana od dana isteka roka iz člana 27 stav 4 ovog zakona za prethodno učešće javnosti, ne sačini izvještaj o mišljenjima i predlozima zainteresovane javnosti i/ili izvještaj o mišljenjima i predlozima organa za tehničke uslove (član 27 stav 5);
- 9) u roku od sedam dana od dana isteka roka iz člana 27 stav 5 ovog zakona, na internet stranici ne objavi izvještaj o mišljenjima i predlozima zainteresovane javnosti i/ili izvještaj o mišljenjima i predlozima organa za tehničke uslove (član 27 stav 6);
- 10) u roku od sedam dana od dana utvrđivanja ne objavi na internet stranici nacrt planskog dokumenta (član 28 stav 3);
- 11) u roku od dva dana od dana oglašavanja javne rasprave u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore, ne dostavi organu za tehničke uslove posebno obavještenje o javnoj raspravi (član 29 stav 2);
- 12) u roku od 30 dana od dana završetka javne rasprave, ne sačini izvještaj o javnoj raspravi (član 30 stav 1);
- 13) u roku od sedam dana od dana isteka roka za njegovo sačinjavanje ne objavi na internet stranici izvještaj o javnoj raspravi (član 30 stav 3);
- 14) u roku 15 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta ne da saglasnost iz člana 32 stav 1 ovog zakona (član 32 stav 2);
- 15) u roku od 15 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta ne dostavi novi predlog u pogledu tehničkih uslova za čije je izdavanje nadležan, ako nije saglasan sa predloženim tehničkim uslovima (član 32 stav 3);
- 16) ne realizuje rješenja iz planskog dokumenta u pogledu tehničkih uslova (član 32 stav 5)
- 17) u roku od sedam dana od dana utvrđivanja ne objavi na internet stranici predlog planskog dokumenta (član 33 stav 2);
- 18) u roku od dva dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“, ne dostavi nadležnom inspekcijskom organu odluku o donošenju planskog dokumenta (član 36 stav 3);
- 19) ne izvrši preklapanje elaborata parcelacije uz člana 41 ovog zakona sa podacima iz svoje baze i/ili ne objavi ih na internet stranici (član 42 stav 1);
- 20) u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva ne sprovede parcelaciju (član 42 stav 5);
- 21) ne obavijesti, preko internet stranice, zainteresovanu javnost o pripremnim radovima iz člana 50 stav 1 ovog zakona, u roku od 30 dana prije njihovog početka (član 51 stav 2);
- 20) ne izda urbanističko-tehničke uslove u skladu sa planskim dokumentom (član 65 stav 3);
- 21) ne dostavi izdate urbanističko-tehničke uslove nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja (član 65 stav 7);
- 22) u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva ne da, na zahtjev investitora, saglasnost iz člana 79 stav 4 ovog zakona (član 79 stav 5);
- 23) u roku od jednog dana od dana podnošenja zahtjeva ne objavi na internet stranici zahtjev investitora za davanje saglasnosti iz člana 79 stav 4 ovog zakona (član 79 stav 6);
- 24) ne pribavi smjernice iz člana 145 stav 4 ovog zakona od glavnog gradskog arhitekta (član 145 stav 5);
- 25) u roku od osam dana od dana donošenja ne dostavi rješenje o legalizaciji nadležnom inspekcijskom organu (član 145 stav 7);
- 26) nakon prijema ugovora iz člana 148 stav 1 ne upiše kupca kao vlasnika nepokretnosti i izvrši zabilježbu (član 148 stav 2);
- 27) u roku od osam dana od dana izvršnosti, ne dostavi Katastru rješenje o legalizaciji sa aktima o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređenje i/ili naknade na investicije, radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju (član 150 stav 1);

- 28) u roku od 30 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji ne upiše zabilježbu sa nazivom donosioca, brojem i datumom izdavanja rješenja, kao i podatak da je za bespravni objekat do 200 m², dostavljena izjava vlasnika bespravnog objekta ovjerena od nadležnog organa, odnosno ovlašćenog lica, da je odgovoran za stabilnost i sigurnost objekta kao i za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta (član 150 stav 2);
- 29) podatke dobijene preklapanjem podataka iz ortofoto snimka i primljenih zahtjeva za legalizaciju, nakon proteka roka iz člana 145 ovog zakona, ne sistematizuje i ne utvrdi listu bespravnih objekata za koje nije podniet zahtjev za legalizaciju, odnosno koji nijesu ispunili uslove za legalizaciju u skladu sa ovim zakonom (član 152 stav 2);
- 30) sredstva ostvarena od naknade za uređenje za bespravne objekte i naknade za korišćenje prostora, ne koristi za uređivanje građevinskog zemljišta i obezbjeđivanje alternativnog smještaja, u skladu sa ovim zakonom (član 153);
- 31) u slučaju uklanjanja bespravnog objekta osnovnog stanovanja ne obezbijedi vlasniku uklonjenog bespravnog objekta osnovnog stanovanja alternativni smještaj (član 155 stav 1).

XIII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Donošenje propisa

Član 171

Propisi iz člana 12 stav 4, člana 14 stav 7, člana 20 stav 6, člana 38, člana 40 stav 10, člana 46 stav 3, člana 62 stav 5, član 67 stav 2, člana 70 stav 10, člana 73 stav 9, člana 87 stav 2, člana 94 stav 8, člana 98 stav 2, člana 101 stav 2, člana 132 i člana 158 stav 2 ovog zakona donijeće se u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Propis iz člana 122 stav 3 ovog zakona donijeće se u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ovog zakona.

Propis iz člana 145 stav 10 ovog zakona donijeće se u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja propisa iz stava 1 ovog člana primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Donošenje propisa jedinice lokalne samouprave

Član 172

Jedinica lokalne samouprave dužna je da propis iz člana 54 stav 4, člana 152 stav 5 i člana 155 stav 4 ovog zakona donese u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Donošenje plana komunalnog opremanja

Član 174

Jedinica lokalne samouprave dužna je da plan komunalnog opremanja građevinskog zemljišta donese u roku od tri mjeseca od dana donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.

Donošenje nacionalnih smjernica razvoja arhitekture

Član 175

Vlada će nacionalne smjernice razvoja arhitekture donijeti u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja nacionalnih smjernica razvoja arhitekture primjenjivaće se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Rok za donošenje planskog dokumenta

Član 176

Plan generalne regulacije Crne Gore donijeće se u roku od 36 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Donošenjem plana generalne regulacije Crne Gore prestaju da važe svi državni i lokalni planski dokumenti, osim Prostornog plana Crne Gore.

Izrada i donošenje započelih planskih dokumenata

Član 177

Planski dokumenti čija je izrada i donošenje započeta do dana stupanja na snagu ovog zakona donijeće se u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, u skladu sa zakonom po kojem je postupak započet.

Izrada planskih dokumenata, koji se ne donesu u roku iz stava 1 ovog člana, obustavlja se.

Planski dokumenti koji se primjenjuju do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore

Član 178

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju se važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 177 ovog zakona.

Planski dokumenti iz stava 1 ovog člana mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Državne planske dokumente iz stava 1 ovog člana donosi Skupština Crne Gore, a lokalne planske dokumente donosi Vlada.

Važenje konkursnog rješenja

Član 179

Sprovođenje javnog konkursa započeto do dana stupanja na snagu ovog zakona nastaviće se u skladu sa propisom po kojem je započet.

Rok za donošenje programa privremenih objekata

Član 180

Ministarstvo će donijeti program privremenih objekata u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja programa iz stava 1 ovog člana, primjenjivaće se propisi donijeti do stupanja na snagu ovog zakona.

Primjena propisa za pomoćne objekte

Član 181

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, primjenjivaće se propisi jedinice lokalne samouprave donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, kojima se uređuju pomoćni objekti.

Uspostavljanje elektronske komunikacije

Član 182

Elektronska komunikacija u skladu sa ovim zakonom uspostaviće se do 31. decembra 2017.godine.

Do uspostavljanja elektronske komunikacije iz stava 1 ovog člana, komunikacija će se, u rokovima propisanim ovim zakonom, obavljati u analognoj formi, osim dostavljanja dokumentacije koja je uslov građenja objekta odnosno korišćenja objekta, koja se dostavlja u zaštićenoj elektronskoj formi.

Čuvanje dokumentacije

Član 183

Ministarstvo, odnosno organ lokalne uprave trajno čuva primjerak tehničke dokumentacije, na osnovu koje je, do stupanja na snagu ovog zakona, izdata građevinska dozvola odnosno upotrebna dozvola.

Pribavljanje dokaza

Član 184

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, uz prijavu radova iz člana 83 ovog zakona, investitor je dužan da dostavi i dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja.

Pribavljanje upotrebne dozvole

Član 185

Za objekat koji se gradi odnosno koji je izgrađen na osnovu građevinske dozvole izdate prije stupanja na snagu ovog zakona, shodno se primjenjuju odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Izuzetno od stava 1 ovog člana upotrebna dozvola za porodične stambene zgrade izdaje se na osnovu izjave izvođača radova da je porodična stambena zgrada izgrađena u skladu sa građevinskom dozvolom I glavnim projektom.

Za objekte za koje je građevinska dozvola izdata, po propisima koji su važili u periodu od 29. avgusta 2008. godine do 29. jula 2010. godine, uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, pored dokaza iz člana 96 stav 3 ovog zakona, dostavlja se i dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Za objekte za koje je građevinska dozvola izdata, po propisima koji su važili u periodu od 29. avgusta 2008. godine do 20. jula 2011. godine, uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, pored dokaza iz člana 96 stav 3 ovog zakona, dostavlja se i dokaz o uređenju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije.

Usklađivanje poslovanja

Član 186

Privredna društva koja obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom dužna su da svoje poslovanje i djelatnost usklade sa odredbama ovog zakona, u roku od 24 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Privredno društvo koje je steklo licencu, ovlašćenje odnosno strano lice ovjereno odobrenje, do stupanja na snagu ovog zakona, za izradu tehničke dokumentacije može vršiti reviziju tehničke dokumentacije do isteka roka iz stava 1 ovog člana, osim revizije tehničke dokumentacije u čijoj je izradi učestvovalo.

Privredno društvo koje je steklo licencu, ovlašćenje odnosno strano lice ovjereno odobrenje, do stupanja na snagu ovog zakona, za vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekta može vršiti stručni nadzor do isteka roka iz stava 1 ovog člana.

Usklađivanje licenci

Član 187

Privredno društvo odnosno fizičko lice koje je, do stupanja na snagu ovog zakona, steklo licencu, ovlašćenje odnosno strano lice ovjereno odobrenje u oblasti izgradnje objekata dužno je da, u roku od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribave licencu u skladu sa ovim zakonom.

Ako privredna društva odnosno fizička lica u roku iz stava 1 ovog člana ne pribave licencu u skladu sa ovim zakonom, licence odnosno ovlašćenja izdata u skladu sa propisima koji su važili do stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe.

Do pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji, strana lica obavljajuće djelatnost u skladu sa uslovima utvrđenim ovim zakonom za domaća lica.

Rok za prilagođavanje objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa Invaliditetom

Član 188

Pristup objektima u javnoj upotrebi vlasnik objekta dužan je da obezbijedi u roku od 24 mjeseca, a kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom u objektima u javnoj upotrebi u roku od 36 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Usklađivanje vršenja inspeksijskog nadzora

Član 189

Organizacija vršenja inspekcijskog nadzora uskladiće se sa ovim zakonom u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Državni službenici postavljeni u zvanje inspektora za urbanizam, inspektora zaštite prostora i inspektora za građevinarstvo obavljajući, do roka iz stava 1 ovog člana, poslove urbanističko–građevinskog inspektora u skladu sa ovlašćenjima iz ovog zakona.

Organizacija i rad Komore

Član 190

Komora nastavlja sa radom u skladu sa ovim zakonom.

Organizacija i rad Komore uskladiće se sa ovim zakonom u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Obaveza Katastra

Član 191

Katastar je dužan da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona katastarski plan izrađen u analognoj formi, prenese u digitalnu formu.

Orto-foto snimak

Član 192

Orto-foto snimak iz člana 145 stav 3 ovog zakona izradiće se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju

Član 193

Zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta može se podnijeti jedinici lokalne samouprave u roku od šest mjeseci od dana donošenja propisa iz člana 145 stav 10 ovog zakona.

Imenovanje glavnog arhitekta

Član 194

Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta imenovaće se u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Građenje na dijelu urbanističke parcele

Član 194 a

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Započeti postupci

Član 195

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, odnosno po ovom zakonu ukoliko je to povoljnije po stranku.

Postupci inspekcijskog nadzora započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Započeti postupci za uklanjanje objekata izgrađenih suprotno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) prekidaju se od dana podnošenja zahtjeva za legalizaciju bespravnog objekta iz člana 145 ovog zakona, do donošenja pravosnažnog rješenja, u skladu sa ovim zakonom.

Postupke iz st. 2 i 3 ovog člana nastaviće urbanističko–građevinski inspektor.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Član 196

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, investitor plaća naknadu u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“; br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor ne plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za:

- 1) objekte iz člana 4 ovog zakona;
- 2) rekonstrukciju objekata i postrojenja koji svojim sadržajem predstavljaju rizik za životnu sredinu i zdravlje ljudi, uz prethodno pribavljeno mišljenje organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine;
- 3) objekte iz člana 110 ovog zakona.

Jedinica lokalne samouprave može, pored slučajeva iz stava 2 ovog člana, propisati i druge slučajeve u kojima investitor ne plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za podzemne etaže visokogradnje.

Sredstva od naknade iz stava 1 ovog člana uplaćuju se na poseban račun budžeta jedinice lokalne samouprave i mogu se koristiti samo za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru na kojem se objekat gradi.

Izuzetno od stava 5 ovog člana, sredstva od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta mogu se koristiti za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta drugih prostora, ako je prostor na kojem se objekat gradi u potpunosti komunalno opremljen.

Odredba stava 2 ovog člana ne odnosi se na bespravne objekte.

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta jedinica lokalne samouprave utvrđuje rješenjem, kao prenesene poslove.

Protiv rješenja iz stava 8 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu.

Poslove iz stava 8 ovog člana finansira jedinica lokalne samouprave

Jedinica lokalne samouprave dužna je da postojeću odluku o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, uz prethodnu saglasnost Vlade, uskladi sa odredbama st. 1 do 10 ovog člana u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Plaćanje naknade

Član 197

Investitor koji je platio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa članom 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) ne plaća naknadu za uređenje u skladu sa ovim zakonom.

Odložena primjena za strana lica

Član 198

Odredbe čl. 117, 118, 119 i 120 ovog zakona, primjenjivaće se od dana pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji.

Prestanak važenja zakona

Član 199

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), osim odredbi čl. 16, 63, 64, 65, 67 i 67 a koje će se primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore i Zakon o regularizaciji neformalnih objekata ("Službeni list CG", broj 56/16).

Stupanje na snagu

Član 200

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore", a odredbe čl. 117 do 120 primjenjivaće se od dana pristupanja Crne Gore Evropskoj Uniji

O b r a z l o ž e n j e

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 16 tačka 5 Ustava Crne Gore, kojim je propisano da se zakonom, u skladu sa Ustavom, uređuju pitanja od interesa za Crnu Goru.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Reforme planiranja i izgradnje, polazeći od održivog razvoja kao razvojnog koncepta, pokazale su evidentne pozitivne rezultate koje, međutim, treba stalno unapređivati i dorađivati. Ovo se, prije svega, odnosi na stvaranje legislativnih i sprovedbenih uslova za podsticanje preduzetničke inicijative i ulaganje stranog kapitala, odnosno za cjelovito obezbijeđenje svih uslova za efikasnije investiranje, za kvalitetnu valorizaciju prostora i u konačnom cjelovit razvoj Države, razvoj koji podrazumijeva društvenu nadgradnju ukorijenjenu sa identitetom i prostorom.

Pri tome, potrebno je imati u vidu: dostignuti stepen razvoja, razvojne resurse i potencijale i komparativne prednosti Crne Gore, kao osnov njene konkurentske sposobnosti; strateško opredjeljenje Crne Gore da racionalno i održivo koristi svoje prirodne i stvorene resurse i da se razvija kao ekološka država, u skladu sa ustavnim određenjem; primjenu principa održivog razvoja; nastavak tranzicijskih reformi; brži i održivi rast ekonomije; postizanje socijalnog razvoja i socijalne kohezije; razvijanje oblika društvene komunikacije i interakcije; očuvanje i razvijanje kulturnog (etničkog, vjerskog, rodnog i dr.) identiteta i raznolikosti.

Preduzetnička inicijativa i nove investicije zahtijevaju propisivanje procedura koje će obezbijediti brzo donošenje planskih dokumenata, kao osnovnog preduslova za građenje objekata, kao i rasterećenje budžeta.

Pitanje efikasnosti sistema planiranja vezano je za tri komponente: kvalitet planova, proceduru izrade i implementaciju planova. Planski dokumenti moraju da budu iskaz sveobuhvatnog, sektorskog projektovanja namjene prostora i zaštite temeljnih vrijednosti i resursa – sa održivim razvojem kao krajnjim ciljem i afirmisanjem prostornog identiteta Države, pri čemu je potrebno imati u vidu da teritorija Crne Gore ne obuhvata veliku površinu (13.812km²).

Brojnost i složenost državnih i lokalnih planskih dokumenata, neblagovremeno izvršavanje obaveza nadležnih subjekata, slabo interesovanje na tenderima za izradu planske dokumentacije (što dovodi do ponavljanja postupaka), neažurne podloge, neažurni obrađivači, usaglašavanja, administrativni kapaciteti, finansijska sredstva i dr. - uslovi su evidentna kašnjenja u donošenju planskih dokumenata i na državnom i na lokalnom nivou.

Planiranje prostora sve manje odslikava kreativan proces kojim se oblikuju ambijentalne i prostorne vrijednosti, a sve češće se svodi na definisanje bruto i neto površina, bez dovoljno pažnje usmjerene ka opštem interesu. Kvalitetno uređenje prostora ne može se postići samo pukim ispunjavanjem formalno-pravnih odrednica, već je od presudne važnosti upravo kvalitet planske dokumentacije.

S toga, na kvalitet planske dokumentacije mora biti usmjeren poseban fokus politike planiranja, a što podrazumijeva: jednovremeno obezbijeđenje kompletne planske dokumentacije za teritoriju cijele Države, propisivanje smjernica za unaprijedjenje kvaliteta izgrađenog prostora i jasnih pravila građenja, jačanje uloge inspekcije u proceduri sprovođenja planske dokumentacije, veći

stepen usklađenosti planskih dokumenata sa sektorskim politikama i sa parametrima održivosti; afirmisanje prostornog identiteta države; davanje adekvatnih i stručnih odgovora na prostorne izazove; afirmaciju regionalnog planiranja; doradu legislative, kompletiranje digitalnog katastra nepokretnosti, uspostavljanje katastra podzemnih instalacija.

S druge strane, tržišni način privređivanja, te evidentne potrebe za efikasnošću i jednostavnošću administrativnih procedura nameću potrebu za propisivanje drugačijih zakonskih rješenja u oblasti izgradnje objekata.

Sve navedeno treba da obezbijedi stabilnost i sigurnost sistema, kao neophodne preduslove za privlačenje investicija. Ovi preduslovi omogućavaju konkurentnost Crne Gore na investicionom tržištu.

III. USAGLAŠENOST SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Na osnovu Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju potpisanog između Evropskih zajednica i njihovih zemalja članica i Republike Crne Gore u martu 2007. godine, preuzete su između ostalog i obaveze koje se tiču usklađivanja postojećeg zakonodavstva u Crnoj Gori sa zakonodavstvom Evropske zajednice i njegovog efikasnog sprovođenja, pri čemu će Crna Gora nastojati da osigura postepeno usklađivanje svojih postojećih zakona i budućeg zakonodavstva sa *acquis communautaire* Evropske zajednice i adekvatnu implementaciju i sprovođenje postojećeg i budućeg zakonodavstva.

U tom smislu, izvršeno je, usklađivanje sa 30572011/EU CPR – Regulativom za građevinske proizvode i sa Direktivom o uslugama na unutrašnjem tržištu 2006/123/EZ

Ovaj zakon usklađen je sa Protokolom o integralnom upravljanju priobalnim područjem Sredozemlja (Madrid 2008. godine), koji je potvrđen donošenjem Zakona o potvrđivanju Protokola o integralnom upravljanju priobalnim područjem Sredozemlja 2011.godine.

IV. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Predlog zakona o planiranju i izgradni koncipiran je u 13 poglavlja, i to:

POGLAVLJE I. OSNOVNE ODREDBE (čl.1 do 7) je idejni i sadržinski okvir Zakona, u koji su inkorporirana najbolja legislativna i praktična iskustva.

Osnovne odredbe sadrže polazne, osnovne principe, postavke i načela koja se, u daljem tekstu Predloga, detaljno razrađuju, imajući, pri tome u vidu ciljeve Zakona predviđene članom 2 - ravnomjeran i regionalno uravnotežen prostorni razvoj; racionalno i efikasno korišćenje i očuvanje prostornih potencijala i resursa i zaštita prirodnih dobara; njegovanje i razvijanje regionalnih prostornih osobnosti, identiteta i ambijentalnih svojstava područja; međusobno usklađen razmještaj različitih ljudskih djelatnosti i aktivnosti u prostoru, uz zaštitu integralnih vrijednosti prostora; zaštita i unapređenje kulturnih dobara; zaštita i unapređenje kulturnih dobara; podsticanje investicionog ambijenta usmjerenog na razvoj i povećanje kvaliteta prostora uz istovremeni privredni razvoj; primjena najbolje prakse u razvoju urbanih cjelina i unapređenje kvaliteta u oblasti urbanističkog planiranja i arhitektonskog projektovanja, kao i unapređenja arhitektonskog kvaliteta objekata i zaštita od zemljotresa i drugih elementarnih nepogoda.

Naznačeni ciljevi uređenja prostora i izgradnje objekata postižu se primjenom načela (član 3) na kojima se Zakon zasniva (integralnog pristupa u procesu planiranja, prostorne održivosti razvoja i

kvaliteta prostornog i urbanističkog planiranja i izgradnje; horizontalne i vertikalne integracije ; sprečavanja ili ublažavanja klimatskih promjena; ostvarivanja i zaštite javnog interesa i ostvarivanja i zaštite pojedinačnog interesa ali ne na štetu javnog interesa; smanjenja seizmičkog rizika , javnosti).

Definisanje odnosno redefinisiranje objekata od interesa za Crnu Goru i to kako objekata od državnog interesa, tako i objekata od lokalnog interesa (član 4), pokazalo se kao cjelishodno rješenje, kako sa aspekta opredjeljenja sadržine planskih dokumenata, tako i sa aspekta planiranja tako sa aspekta izgradnje objekata. Pri tome, treba ukazati da se radi o objektima koji se definišu, u smislu ovog zakona, i koji se kao takvi određuju bez obzira na svojinski režim.

Članom 5 Predloga predviđeno je da se komunikacija u oblasti planiranja, izgradnje i izdavanja licenci obavlja elektronskim putem, u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronsko poslovanje.

U cilju lakše i jednostavnije primjene Zakona, članom 6 Predloga zakona dat je pojmovnik odnosno značenje izraza koji se upotrebljavaju u ovom predlogu, s tim što je predloženo rješenje usklađeno sa pojmovima koji predstavljaju značajnu olakšicu za implementaciju Zakona.

Član 7 upućuje na upotrebu rodno osjetljivog jezika.

POGLAVLJEM II. PLANIRANJE PROSTORA (čl. 8 do 48) regulisan je sistem planiranja prostora Crne Gore - primjeren procesu planiranih reformi, sa održivom ekonomskim razvojem kao primarnim ciljem.

Sem toga, u cilju realizacije opredjeljenja Crne Gore za uključivanje u evropske integracije, potrebno je stvoriti optimalan državni ambijent za zaštitu i unapređenje sistema planiranja prostora. Pri tome, uspostavljena pravila treba da važe za sve, jer je prostorni razvoj izmjena prostora ljudskom djelatnošću pa, stoga, prostorom upravlja svako ko ga na bilo koji način mijenja. Neophodno je, u tom kontekstu, obezbijediti normativne uslove za pojačanu transparentnost procesa planiranja, kroz permanentno učešće javnosti u toku svih postupaka i procedura koje su predmet ovog zakona i stvoriti normativne uslove da se prostor „mijenja“ samo na način i po postupku propisanom zakonom.

Planiranje prostora je, ovim predlogom zakona, normativno je sistematizovano u četiri cjeline, i to: zajedničke odredbe, praćenje stanja u prostoru, izrada i donošenja planskih dokumenata i sprovođenje planskih dokumenata.

Zajedničke odredbe (čl. 8 do 12) sadrže tzv. odredbe zajedničkog karaktera, sa definisanjem sadržine planiranja kojim se smatra praćenje stanja u prostoru, izrada i donošenje planskih dokumenata, te sprovođenje planskih dokumenata.

Inače, osnovni instrument organizacije, korišćenja i namjene prostora, kao i načina, uslova i dinamike realizacije planskih rješenja je planski dokument, koji ima karakter javnog dokumenta. Planski dokumenti moraju biti međusobno usklađeni (član 9). Predlogom zakona dati su osnovni uslovi planiranja u građevinskom području, kao i van građevinskog područja (čl.10 i 11) Važnu i kvalitativnu novinu ovog predloga zakona je definisanje i normativno uređivanje planiranja u građevinskom području kojim se u sistem uvodi pojam građevinskog područja, a u cilju razgraničenja izgrađenih djelova i naseljenih mjesta od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i šumarstva kao i drugih djelatnosti koje se, s obzirom na svoju namjenu, mogu planirati izvan građevinskog područja. Naselja se mogu planirati samo na građevinskom području. Ova normativna cjelina sadrži i odredbu o registru planskih dokumenata odnosno obavezi da se planski dokumenti evidentiraju i objavljuju u registru planskih dokumenata, koji vodi organ državne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata (član 12).

Prvi, početni segment planiranja je praćenje stanja u prostoru (**čl. 13 do 15**), koje predstavlja zakonsko propisivanje permanentnog i konzistentnog praćenja stanja u prostoru, u cilju njegove zaštite, unapređenja i korišćenja i koje čini bitnu pretpostavku za donošenje kvalitetnih, održivih planskih dokumenata. Dosadašnje iskustvo nesumnjivo ukazuje na opravdanost uvođenja ove faze u sistem uređenja prostora, koju treba dalje dorađivati i, u potpunosti, afirmisati.

Praćenjem stanja u prostoru, prema ovom Predlogu (član 13) smatra se formiranje i vođenje dokumentacione osnove i informacionog sistema i izrada izvještaja o uređenju prostora.

Za potrebe izrade planskih dokumenata, sprovođenja planskih dokumenata, vršenja nadzora i tranog praćenja stanja u prostoru - nadležni državni organ formira i vodi jedinstvenu dokumentacionu osnovu i informacioni sistem o prostoru (član 14), čiju sadržinu i način vođenja propisuje Vlada Crne Gore. Nadležni organi obavezni su da dostave organu uprave svaki akt koji čini dokumentacionu osnovu u prostoru.

Sljedeća faza u postupku izrade planskih dokumenata je sačinjavanje izvještaja o stanju uređenja prostora, koji Vladi podnosi nadležni državni organ, za dvogodišnji period .

Izrada i donošenje planskih dokumenata odnosno vrste i sadržaj planskih dokumenata (**čl. 16 do 21**) definisane su na način kojim se opredjeljuje isključiva nadležnost Države u izradi i donošenju planskih dokumenata, a koja je podjela i hijerarhija proistekla iz dosadašnje politike i prakse u ovoj oblasti i, s druge strane, standarda koji na efikasan način mogu obezbijediti sprovođenje politike prostornog razvoja.

Planski dokumenti definisani su na način koji omogućava sveobuhvatnu plansku provjeru i definisanost različitih prostora isključivo sa državnog nivoa, kako po svojim ambijentalnim karakteristikama i značenju, tako i po površini.

Dakle, kao planski dokumenti predviđeni su samo prostorni plan Crne Gore i plan generalne regulacije Crne Gore (član 16). Prostorni plan Crne Gore je strateški dokument i opšta osnova organizacije i uređenja prostora Crne Gore. Oosnovni sprovedbeni planski dokument je plan generalne regulacije Crne Gore koji se izrađuje za sjeverni, centralni i južni region, kao i za nacionalne parkove. Obuhvat regiona određuje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalni razvoj, izuzimajući područja nacionalnih parkova.

Čl.17 i 18 Predloga zakona data je generalna sadržina dva državna planska dokumenta.

Prostorni plan Crne Gore donosi se za period od 20 godina, a plan generalne regulacije Crne Gore za period od 10 godina.

Članom 20 predviđena je sadržina planskih dokumenata i, u bitnome, propisano da tekstualni dio obavezno sadrži smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, a koje obavezno sadrže pravila uređenja i pravila građenja . Takođe, u cilju deregulacije ovog propisa, kao i stvaranja uslova za neophodnu operativnost – Predlogom se predviđa da bliži sadržaj i formu planskog dokumenta, kategorije i kriterijume namjene površina, elemente urbanističke regulacije, jedinstvene grafičke simbole, standarde planiranja, kao i ostali sadržaj planskog dokumenta, propisuje Ministarstvo

Predlogom zakona date su i razmjere izrade planskih dokumenata (član 21).

Način i postupak izrade i donošenja planskih dokumenata (**čl. 22 do 39**) u korelaciji je sa vrstom planova i uređen je na način koji omogućava aktivno učešće svih korisnika prostora i javnosti, s jedne strane, a s druge strane, obezbjeđuje potpuniju primjenu najviših standarda i normativa kojima se stvaraju uslovi za donošenje kvalitetnih, održivih planskih dokumenata.

Pri propisivanju procedure izrade planskog dokumenta intencija je bila da se otklone nedostaci na koje je ukazala dosadašnja praksa, na način što su u ovom segmentu planiranja predviđena značajna nova rješenja, za koja se procjenjuje da će doprinijeti donošenju kvalitetnih i održivih planskih dokumenata. To se, prije svega, odnosi na rješenja da planske dokumente izrađuje Ministarstvo (član 22). Predložena rješenja kojim se uređuje izrada i donošenje planskih dokumenata u korelaciji su sa opredjeljenjem o odgovornosti Države za stanje u oblasti planiranja prostora.

Sledstveno predloženom opredjeljenju, poslovima Ministarstva na izradi i donošenju planskog dokumenta smatraju se: priprema odluke o izradi planskog dokumenta i programskog zadatka; obezbjeđenje baznih studija, podloga i ostale dokumentacije potrebne za izradu planskog dokumenta; organizacija izrade planskog dokumenta; sprovođenje postupka prethodnog učešća javnosti; izrada planskog dokumenta; sprovođenje javne rasprave; priprema odluke o donošenju planskog dokumenta; drugi poslovi u vezi izrade i donošenja planskog dokumenta.

Akcentujemo, posebno, rješenja koja se odnose na prethodno učešće javnosti tj. upoznavanje zainteresovane javnosti i organa za tehničke uslove sa ciljevima i svrhom izrade planskog dokumenta, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja (član 27) i dostavljanje na saglasnost planskog dokumenta organima za tehničke uslove (član 32).

Organi za tehničke uslove obavezani su da, prije utvrđivanja predloga planskog dokumenta, dostave saglasnost na predložene tehničke uslove, što će doprinijeti da sadržina planskih dokumenata bude takva da se na osnovu istih mogu izdati što detaljniji uslovi.

Planske dokumente donosi Skupština Crne Gore (član 34).

Sadržina odluke o donošenju planskog dokumenta data je na način koji će, u određenoj mjeri, obezbijediti fleksibilnost implementacije, te otkloniti nedostatke uočene u primjeni ranijih propisa (član 35). Donošenjem planskog dokumenta utvrđuje se javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti, radi izgradnje planiranih objekata.

Izmjene i dopune planskog dokumenta, vrše se na način i po postupku predviđenom za izradu i donošenje planskog dokumenta (član 37).

Finansijska sredstva za izradu planskih dokumenata obezbjeđuju se iz budžeta Crne Gore (član 39).

Sprovođenje planskih dokumenata (čl. 40 do 47) predstavlja, prema ovom predlogu zakona, definisanje obaveza i pravnih instrumenata neophodnih za implementaciju planskih dokumenata, čime se zaokružuje normativno uređivanje sistema planiranja prostora.

Kao instrumenti sprovođenja planskih dokumenata definisani su: urbanistički projekat, elaborat parcelacije, sprovođenje elaborata parcelacije, urbanistička parcela, kompletiranje urbanističke parcele, lokacija, javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje, sadržina urbanističko –tehničkih uslova, nacionalne smjernice razvoja arhitekture.

Urbanistički projekat izrađuje se za područja, definisana planom generalne regulacije Crne Gore, na kojima predstoji značajnija i složenija izgradnja odnosno koja predstavljaju posebno karakteristične cjeline, kao i za slučajeve devastiranja prostora bespravnom gradnjom (član 40).

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa pravilima parcelacije definisanim planom generalne regulacije Crne Gore, izrađuje se elaborat parcelacije (član 41). Vlasnik katastarske parcele može u roku od šest mjeseci od dana donošenja plana generalne regulacije, da obezbijedi izradu elaborata parcelacije i dostavi ga Katastru. U suprotnom, izradu elaborata parcelacije može po

službenoj dužnosti da obezbijedi Katastar, koji i sprovodi parcelaciju. Uz zahtjev za sprovođenje parcelacije vlasnik je dužan da dostavi Katastru dokaz o riješenim imovinsko – pravnim odnosima, za sve katastarske parcele u okviru elaborata parcelacije (član 42).
Članom 43 Predloga zakona definisana je urbanistička parcela.

Članom 44 Predloga, vlasnik katastarske parcele je obavezan da trpi promjene granica katastarske parcele, prema elaboratu parcelacije, te propisana obaveza otkupa zemljišta. U slučaju da se vlasnici zemljišta ne sporazumiju o načinu rješavanja imovinsko pravnih odnosa, primjenjivaće se zakon kojim se uređuje eksproprijacija.

Značajno je ukazati da je ovim predlogom lokacija definisana kao prostor koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela, koji zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom, ili urbanistička parcela određena elaboratom parcelacije (član 45).

U sklopu opredjeljenja da se dođe do najboljih idejnih arhitektonskih rješenja, a imajući u vidu ciljeve Zakona – predviđen je institut javnog konkursa za određene objekte od interesa za Crnu Goru iz člana 4 stav 2 tač. 8 i 9 i stav 3 tačka 5 ovog zakona. Ovaj konkurs raspisuje i sprovodi organ državne uprave nadležan za javne radove odnosno nadležni organ lokalne uprave. Način i postupak sprovođenja javnog konkursa propisuje Ministarstvo (član 46).

Članom 47 Predloga zakona data je sadržina urbanističko–tehničkih uslova.

U cilju unapređenja kvaliteta i kulture prostornog i arhitektonskog oblikovanja i stvaranja visokovrijednog izgrađenog prostora, kao i stvaranja uslova za unapređenje kvaliteta izgrađene sredine, očuvanja i zaštite prirodnog i urbanog pejzaža i podsticanja održivog razvoja – Vlada donosi nacionalne smjernice razvoja arhitekture, za period od deset godina (član 48). Nacionalne smjernice naročito sadrže preporuke oblikovanja i materijalizacije objekata, u odnosu na ambijentalna svojstva područja.

POGLAVLJE III. UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (čl. 49 do 57) sadrži rješenja koja se bitno razlikuju u odnosu na važeći Zakon. Polazno opredjeljenje, pri tome, je da se zemljište uredi na način koji će u cjelosti omogućiti da se implementiraju rješenja iz planskog dokumenta, a ne da se to čini na parcijalan način, koji je dovodio u pitanje funkcionisanje sistema. S druge strane, predložena rješenja u pogledu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta predstavljaju način da se poveća vrijednost zemljišta svih njegovih vlasnika, koje je planskim dokumentom dobilo status građevinskog.

Data je definicija građevinskog zemljišta i utvrđeno da ono može biti izgrađeno i neizgrađeno (član 49).

Uređivanje građevinskog zemljišta obezbjeđuje jedinica lokalne samouprave (član 50).

Utvrđeno je da građevinsko zemljište može biti uređeno i neuređeno. Uređeno je zemljište koje je komunalno opremljeno na način što je obezbijeđen pristupni put, javna rasvjeta, atmosferska kanalizacija i priključak na elektro instalacije, vodovod i fekalnu infrastrukturu.

Jedinica lokalne samouprave uređivanje građevinskog zemljišta obezbjeđuje u skladu sa planom komunalnog opremanja. Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje .

Priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata rješavanje imovinsko pravnih odnosa, izradu planske, tehničke i druge dokumentacije, rušenje postojećih objekata i premještanje instalacija, te zaštitu postojeće infrastrukture (član 51).

Komunalno opremanje obuhvata, prema članu 52 Predloga zakona, građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvjete i atmosferske kanalizacije, kao i komunalnih objekata i instalacija za vodovod i fekalnu kanalizaciju i elektro instalaciju, do priključka na parcelu uključujući i priključak (tačka 1); nadvožnjaka, podvožnjaka i mostova, pješačkih prolaza, pločnika, trgova, skverova i javnih parkirališta u naselju (tačka 2); javnih zelenih površina u naselju, blokovskog zelenila na javnim površinama, terena za rekreaciju, dječijih igrališta, parkova, pješačkih staza i travnjaka, biciklističkih staza, javnih gradskih komunalnih objekata i groblja (tačka 3); objekata za odlaganje i preradu otpada (tačka 4) priključaka komunalnih instalacija čija funkcija može biti od značaja u uslovima nastanka vanredne situacije ili elementarnih nepogoda (tačka 5)

Komunalno opremanje člana 52 stav 1 tač. 2, 3, 4 i 5 ovog člana smatra se zajedničkim komunalnim opremanjem.

U skladu sa polaznim opredjeljenjem vezanim za komunalno opremanje, članom 53 Predloga zakona predviđeno je da se za neuređeno zemljište plaća naknada za uređenje, koja se naknada plaća za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za objekte iz člana 52 stav 1 tačka 1 ovog zakona, kao i za pripremu građevinskog zemljišta za te objekte.

Obveznik naknade za uređenje je vlasnik neuređenog građevinskog zemljišta, koje je planskim dokumentom predviđeno za građenje. Uslove, visinu naknade, način, rokove i postupak plaćanja naknade za uređenje propisuje jedinica lokalne samouprave, u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, učešća zainteresovanog korisnika prostora u komunalnom opremanju idr., uz prethodnu saglasnost Vlade (član 54).

Zajedničko komunalno opremanje obezbjeđuje jedinica lokalne samouprave (član 55).

Članom 56 predviđeno je da zainteresovani korisnik prostora može sam izvršiti komunalno opremanje građevinskog zemljišta, a da se međusobni odnosi sa jedinicom lokalne samouprave uređuju ugovorom.

Odredbom člana 57 Predloga propisano je da finansijska sredstva za uređivanje građevinskog zemljišta jedinica lokalne samouprave obezbjeđuje iz naknade za uređenje, poreza, sredstava javno – privatnog partnerstva i drugih izvora u skladu sa zakonom.

POGLAVLJE IV. IZGRADNJA OBJEKATA (čl.58 do 102) sadrži rješenja koja se bitno razlikuju u odnosu na važeći Zakon. Polazno opredjeljenje je da se omogući stabilnost i sigurnost sistema, kao neophodnih preduslova za privlačenje investicija. Ovi preduslovi, uz novi sistem izgradnje i korišćenja objekata, koji je ovim predlogom znatno unaprijeđen, omogućavaju konkurentnost Crne Gore na investicionom tržištu.

U tom smislu, se ukida građevinska i upotrebna dozvola, kao upravni akti na osnovu kojih se vrši izgradnja i upotreba objekta. Objekat može da se gradi na osnovu prijave koja se, sa propisanom dokumentacijom, podnosi nadležnom inspekcijskom organu. Za korišćenje objekta, investitor će morati Katastru da podnese zahtjev sa propisanom dokumentacijom.

Iako su važećim zakonskim rješenjima značajno skraćene administrativne procedure u administrativnom dijelu pribavljanja građevinske i upotrebne dozvole - ipak je za izdavanje istih potrebno značajno vrijeme, što je uticalo na rokove za izdavanje građevinske i upotrebne dozvole.

Poglavlje izgradnje sistematizovano je u 6 cjelina, i to: zajednicke odredbe, tehnička dokumentacija, revizija tehničke dokumentacije, građenje objekata, korišćenje objekata i ograničenja u pogledu primjene zakona.

Zajedničke odredbe (čl. 58 do 63) sadrže odredbe koje se odnose na definisanje sadržine izgradnje, osnovne zahtjeve i odstupanja od osnovnih zahtjeva za objekat, građevinski proizvod, uslove za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i tehničke propise.

Izrada tehničke dokumentacije (čl. 64 do 72) sadrži odredbe koje se odnose na: pojam i uslove izrade tehničke dokumentacije; izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, vrste i sadržinu tehničke dokumentacije, ostale projekte, elaborate i podloge, idejno rješenje, glavni projekat, projekat izvedenog objekta, projekat održavanja.

Izdavanje urbanističko-tehničkih uslova vrši Ministarstvo (član 65).

Predlogom zakona su propisane sledeće vrste tehničke dokumentacije: idejno rješenje, glavni projekat, projekat izvedenog objekta i projekat održavanja objekta (član 66)

Revizija tehničke dokumentacije (čl.73 do 82) sadrži odredbe koje se odnose na reviziju glavnog projekta, idejnog rješenja za inženjerske objekte, pribavljanje saglasnosti, ponovnu reviziju, reviziju tehničke dokumentacije izrađene po propisima drugih država i izvještaj o reviziji, glavnog arhitektu, prenošenje poslova, upoznavanje lokalne javnosti i prijavu radova adaptacije.

Revizija može biti pozitivna ili negativna i o izvršenoj reviziji sačinjava se izvještaj, potpisan od strane revizora.

Vršilac revizije je dužan da u konačnom pozitivnom izvještaju o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije navede tačne konstatacije o usklađenosti u smislu člana 73 st. 2, 3 i 4 ovog zakona i sačini pisanu izjavu da se na osnovu glavnog projekta može graditi objekat (član 77).

Revizor je dužan da u konačnom negativnom izvještaju o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije navede neusklađenost tehničke dokumentacije u smislu člana 73 st. 2, 3 i 4 ovog zakona. Negativan Izvještaj revizor je dužan da dostavi investitoru, projektantu, Ministarstvu i nadležnom inspeksijskom organu (član 78).

Odredbom člana 79 Predloga zakona propisano je da, u cilju sprovođenja nacionalnih smjernica razvoja arhitekture u odnosu na zaštitu autentičnosti prostora i identiteta naselja, obezbjeđenja kvaliteta arhitektonskih rješenja, unapređenja vizuelnog kvaliteta objekata i naselja, kao i obezbjeđenja i promocije najbolje prakse u oblasti planiranja i izgradnje, Vlada Crne Gore imenuje glavnog državnog arhitektu. Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje za objekte iz člana 4 stav 2 tač. 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 15, 16 i 20 ovog zakona.

Takođe je odredbom člana 80 Predloga zakona propisano da za objekte iz člana 4 stav 3 tač. 5, 6, 7, 8, 9, 15, 18, 19 i 20 ovog zakona, kao i za ostale zgrade koje se grade na teritoriji jedinice lokalne samouprave, osim zgrada iz člana 79 stav 4 ovog zakona, poslovi glavnog državnog arhitekta prenose se na jedinicu lokalne samouprave. Za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu, koji, u pogledu stručne sprema i prakse, mora ispunjavati uslove za glavnog državnog arhitektu.

U cilju upoznavanja lokalne javnosti sa namjerom investitora da gradi na određenoj lokaciji, investitor je dužan (član 81) da na mjesto izgradnje, a na dan podnošenja prijave građenja, istakne tablu sa podacima o investitoru, privrednom društvu koje je izradilo idejno rješenje, ovlašćenom inženjeru koji je izradio idejno rješenje, 3D vizuelizaciju objekta i dr.).

U slučaju adaptacije radova na postojećem objektu (član 82) vlasnik ili nosilac prava dužan je da o radovima adaptacije podnese prijavu nadležnom inspeksijskom organu.

Građenje objekta (čl.83 do 95) sadrži odredbe koje se odnose na uslov građenja, obaveze investitora, promijenu investitora, obaveze izvođača radova, gradilišnu dokumentaciju, izmjenu revidovanog glavnog projekta usled nedostataka i nepredviđenih okolnosti, izmjenu revidovanog glavnog projekta usled ostalih okolnosti, obavezu osiguranja gradilišta, obavezu vršenja stručnog nadzora, izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru i konačni izvještaj.

Novina u ovom Predlogu zakona je da se ukida građevinska dozvola kao upravni akt na osnovu kojeg se vrši izgradnja objekta. Građenje objekta se vrši na osnovu prijave radova i dokumentacije koja se podnosi nadležnom inspekcijском organu (član 83).

Odredbama čl. 85 i 86 propisane su obaveze investitora prije početka građenja, rok završetka građenja objekta, kao i obaveze u slučaju promjene investitora. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana podnošenja prijave.

Ako se u toku građenja objekta promijeni investitor, novi investitor je dužan da u roku od 30 dana od dana nastanka promjene prijavi promjenu nadležnom inspekcijском organu (član 86).

Odredbama čl. 87, 88 i 89 predloga zakona propisane su obaveze izvođača radova u postupku građenja objekta i u slučaju nedostataka u glavnom projektu i nepredviđenih okolnosti koje se dogode u toku građenja objekta.

Nakon podnijete prijave građenja, revidovani glavni projekat se može mijenjati (član 90), ali samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti. U slučaju da se izmjena odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 79 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje. Investitor je dužan da inspekcijском organu podnese prijavu sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom, a u slučaju iz stava 4 ovog člana podnosi i saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Uvodi se obaveza investitora, u pogledu osiguranja gradilišta i objekta na gradilištu u slučaju da ne završi izgradnju objekta ili obustavi radove (član 91).

Stručni nadzor, prema Predlogu zakona (čl. 92 do 95) sadrži nova rješenja kojim se objedinjavaju tehnički pregled i stručni nadzor. Objedinjavanjem stručnog nadzora nad izgradnjom objekata sa tehničkim pregledom objekata, sistem će se osloboditi od duplih i neefikasnih kontrola u toku gradnje, a istovremeno će se podiziti kvalitet same kontrole. Predloženim zakonskim rješenjem, vršilac stručnog nadzora je isključivo odgovoran za kvalitet i sigurnost objekta, kao i da li se objekat gradi u skladu sa revidovanim glavnim projektom.

Vršilac stručnog nadzora dužan je da u konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru, navede tačne konstatacije o izvedenim radovima na građenju objekta. U pozitivnom konačnom izvještaju vršilac stručnog nadzora mora da navede da je objekat pogodan za korišćenje. U negativnom izvještaju, vršilac stručnog nadzora dužan je da navede razloge zbog kojih je izvještaj negativan (član 95).

Korišćenje objekta sadrži odredbe (čl.96 do 101) koje se odnose na: uslov korišćenja objekta, probni rad, posebne obaveze investitora, predaju izgrađenog objekta, obavezu održavanja, kao i centralni registar građenja.

Korišćenje objekta nije dozvoljeno prije upisa objekta u katastar nepokretnosti. Investitor je dužan da u roku od 15 dana od dana završetka objekta, podnese zahtjev za upis Katastru. Uz zahtjev, pored dokaza propisanih zakonom kojim je uređen upis prava na nepokretnosti, investitor je

dužan da podnese konačni pozitivni izvještaj o stručnom nadzoru i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije (član 96).

Predlogom zakona propisana je da je održavanje objekta obavezno za objekte kod kojih je redovno održavanje od posebnog značaja za nesmetanu i sigurnu upotrebu, a naročito za objekte od interesa za Crnu Goru. Održavanje objekta vrši se na osnovu projekta održavanja objekta. Vlasnik objekta dužan je da održava objekat na način kojim se obezbjeđuje ispunjenje osnovnih zahtjeva za objekat iz člana 59 ovog zakona, tokom njegovog vijeka trajanja (član 100).

Propisana je obaveza nadležnog inspeksijskog organa da vodi centralni registar građenja koji obuhvata: idejna rješenja na koja su date saglasnosti glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta; dokumentaciju iz člana 83,108 i 112 ovog zakona; izmijenjene revidovane glavne projekte iz člana 90 ovog zakona; izvještaje o izvršenoj reviziji; izvještaje o izvršenom stručnom nadzoru i projekte izvedenog objekta (član 101).

Dio koji se odnosi na ograničenja u pogledu primjene zakona, sadržan je u članu 102 Predloga zakona i propisana je sadržina ograničenja.

POGLAVLJE V. UKLANJANJE OBJEKATA (čl. 103 do 105) sadrži odredbe koje se odnose na uklanjanje dotrajalih ili oštećenih objekata, koji predstavljaju neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, susjedne objekte i za bezbjednost saobraćaja - te uklanjanje objekata po prijavi vlasnika. Rješenje o uklanjanju objekta nadležni inspeksijski organ (čl. 103 i 104) donosi u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva odnosno prijave.

U oba slučaja objekat se uklanja na osnovu elaborata o uklanjanju. Predlogom zakona data je sadržina elaborata, utvrđeno da ga izrađuje privredno društvo koje je ovlašćeno da izrađuje tehničku dokumentaciju - što predstavlja novinu u odnosu na postojeće zakonsko rješenje (član 105).

POGLAVLJEM VI. OBJEKTI PRIVREMENOG KARAKTERA I POMOĆNI OBJEKTI (čl.106 do 111) normativno su posebno uređeni.

Objekti privremenog karaktera su objekti čije se građenje odnosno postavljanje ne definiše planskim dokumentom i mogu se postavljati odnosno graditi na zemljištu u opštoj upotrebi (član 106).

Privremeni objekti ne mogu se postavljati odnosno graditi na mjestima na kojima se narušavaju komunalne funkcije, ugrožavaju saobraćajne i pješačke komunikacije, narušava integritet kulturnih dobara sa zaštićenom okolinom i ugrožava životna sredina, kao ni na lokacijama koje su u neposrednoj blizini primarnih ugostiteljskih objekata, bez obzira na kategoriju objekta, osim ukoliko su u funkciji primarnog ugostiteljskog objekta.

Bitna novina u odnosu na uređenost privremenih objekata je član 107 Predloga zakona, kojim je predviđeno da se privremeni objekti postavljaju odnosno grade u skladu sa Programom privremenih objekata. Program privremenih objekata sadrži zone i smjernice sa urbanističko-tehničkim uslovima za postavljanje privremenih objekata, kao i vrste, oblik i dimenzije privremenih objekata.

Program donosi Ministarstvo za period od pet godina, na osnovu predloga jedinice lokalne samouprave odnosno pravnog lica koje upravlja područjem morskog dobra odnosno nacionalnog parka.

Privremeni objekti mogu se postavljati odnosno graditi na osnovu prijave i dokumentacije propisane zakonom (član 108).

Pomoćnim objektima smatraju se objekti koji čine funkcionalnu cjelinu sa stambenim, poslovnim i stambeno – poslovnim objektom, kao i objekti koji su u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti (član 109).

Članom 110 Predloga zakona date su vrste pomoćnih objekata, a članom 111 predviđeno da se pomoćni objekti mogu postavljati odnosno graditi na osnovu prijave i dokumentacije propisane ovim zakonom.

POGLAVLJE VII. OBAVLJANJE DJELATNOSTI (čl.112 do 125) je neraskidivi dio sistema planiranja i građenja i od predloženih rješenja umnogome zavisi kvalitet obavljenih poslova i funkcionalnost i fleksibilnost sistema. S druge strane, cilj je bio da predložena rješenja, u mogućoj mjeri, budu primjerena rješenjima iz uporednih sistema.

Djelatnost izrade tehničke dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije, građenja objekata odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta i vršenje stručnog nadzora može da obavlja privredno društvo pravno lice odnosno preduzetnik koje ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom (član 112). Ove djelatnosti može da obavlja i strano lice, ako ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom i uslove utvrđene zakonom kojim se uređuje zapošljavanje i rad stranaca.

Što se tiče uslova za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja u odnosu na broj zaposlenih, privredno društvo mora imati najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera, ali je dužno da imenuje ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom cjelokupne tehničke dokumentacije i ovlašćenog inženjera za svaki posebni dio tehničke dokumentacije, odnosno ovlašćenog inženjera koji rukovodi građenjem objekta u cjelini i ovlašćenog inženjera za pojedine radove na građenju objekta.

Angažovanje lica koja nijesu stalno zaposlena kod privrednog društva vrši se uskladu sa zakonom kojim se uređuju radni odnosi.

U odnosu na uslove za fizička lica koja vrše izradu tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta – ovlašćeni inženjer (član 114) nije propisan stručni ispit (kao ni kod ostalih djelatnosti), već najmanje tri godine radnog iskustva na poslovima izrade tehničke dokumentacije odnosno građenja objekta. Rješenja u pogledu školske spreme za fizička lica upodobljena su sa propisima iz sektora obrazovanja.

Predlogom zakona decidno su određene obaveze svih učesnika pri vršenju djelatnosti, na osnovu kojih su propisane kazne i iz kojih proističu druge mjere (oduzimanje licence, osiguranje).

Privredno društvo dužno je da za obavljanje djelatnosti revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora (član 115) ima najmanje po jednog zaposlenog revizora za svaki od projekata iz člana 67 stav 1 ovog zakona. Privredno društvo dužno je da imenuje revizora koji rukovodi revizijom cjelokupne tehničke dokumentacije i revizora za svaki posebni dio tehničke dokumentacije, odnosno revizora koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem cjelokupnog objekta i revizora za pojedine radove na građenju objekta.

U odnosu na uslove za fizička lica koja vrše reviziju tehničke dokumentacije odnosno stručni nadzor – revizor tehničke dokumentacije odnosno nadzorni inženjer (član 116) propisano je da lice mora biti crnogorski državljanin i da ima četiri godine radnog iskustva na poslovima izrade tehničke dokumentacije odnosno građenja objekta.

Predlogom zakona uređeni su i uslovi koje, pri obavljanju djelatnosti, mora ispunjavati strano lice –pravno i fizičko (čl. 117 do 120), s tim što će se odnosne odredbe primjenjivati počev od pristupanja Crne Gore EU – što je utvrđeno u prelaznim odredbama Predloga zakona.

Odredbom člana 121 Predloga zakona propisane su obaveze odgovornih lica privrednih društava, kao i fizičkih lica (ovlašćeni inženjer, revizor), da potpišu elektronskim potpisom svaki dio tehničke dokumentacije čijom izradom odnosno revizijom rukovodi, kao i da potpišu izjavu da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom, odnosno da je objekat podoban za upotrebu.

Odgovornost za štetu i osiguranje od profesionalne odgovornosti uređeno je na način kojim se stvaraju normativni uslovi za obezbjeđuje naknade za štetu koja bi se mogla desiti investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti (član 122).

Predlog zakona (član 123) sadrži i zabranu konflikta interesa u odnosu na ograničenja za vršenje djelatnosti uređenih ovim zakonom – koje je rješenje u sklopu preventivnih antikoruptivnih mjera.

Članom 124 Predloga propisuje da je privredno društva obavezno da Ministarstvu dostavlja obavještenje o imenovanju svih lica koja učestvuju u vršenju djelatnosti. Članom 125 utvrđen je pravni osnov za donošenje obrazaca od strane Ministarstva koji se koriste u tzv. pravnom prometu u oblastima uređenim ovim zakonom.

POGLAVLJE VIII. LICENCE (čl. 126 do 132) je, po svojoj suštini, u korelaciji sa obavljanjem djelatnosti propisanih ovim zakonom, budući da se radi o normiranju pitanja koja se odnose na ispunjavanje uslova za njihovo obavljanje.

Naime, djelatnost izrade tehničke dokumentacije i građenja odnosno revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora može se obavljati samo na osnovu licence.

Ispunjenost uslova za izdavanje licence za pravna lica koja obavljaju djelatnost izrade tehničke dokumentacije i građenja, revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora, kao i ispunjenost uslova za revizora utvrđuje Ministarstvo (čl. 113, 115 i 116). Komora utvrđuje ispunjenost uslova za ovlašćenog inženjera (član 114). Licenca se može izdati fizičkom licu samo ako je to lice član Komore, a na osnovu licence istog fizičkog lica samo jednom privrednom društvu može biti izdata licenca za obavljanje djelatnosti (član 127).

Ovim predlogom zakona objedinjene su licence za izradu tehničke dokumentacije i građenje odnosno za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor.

Licenca se izdaje za period propisan članom 128 Predloga zakona – za privredno društvo za period od pet godina, a za fizičko lice na neodređeno vrijeme. Licenca za strana lica koja imaju odobrenje izdaje se za period za koji je odobrenje izdato.

Predlogom zakona utvrđeni su uslovi pod kojima se može odrediti mirovanje licence (član 129)

Institut oduzimanja licence je bitan kontrolni instrument obavljanja djelatnosti koji utiče na cjelokupan proces uređenja prostora i izgradnje objekata. Sledstveno tome, članom 130 propisani su uslovi kada organa uprave može oduzeti licencu, i to: ako imalac licence djelatnost vrši suprotno odredbama ovog zakona, ako se utvrdi da je izdata na osnovu netačnih podataka, ako imalac prestane da ispunjava uslove propisane ovim zakonom, ako imaocu bude oduzeta poslovna sposobnost odnosno postane nesposoban za vršenje poslova i ako imalac licence prestane da postoji po sili zakona. Donošenjem pravosnažnog rješenja kojim se oduzima licenca prestaju sva prava po osnovu izdate licence.

Ministarstvo odnosno Komora vodi, prema ovom predlogu, registar licenci, za djelatnosti za koje su nadležni (član 131). Bliži način, uslove i postupak izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci i način vođenja registra licenci propisuje Ministarstvo (član 132).

POGLAVLJE IX. INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE (čl. 133 do 142) - Komora je strukovno udruženje koje se stara o unapređenju stručnosti, zaštite interesa članova Komore, zaštite javnog interesa u oblasti izgradnje i vrši javna ovlašćenja utvrđena ovim zakonom (član 133).

Član Komore može biti fizičko lice, domaće i strano (član 134). Organizacija Komore uređuje se statutom, kojim se uređuje i nadležnost i način izbora i ovlašćenja organa Komore, prava, obaveze i odgovornosti članova Komore, finansiranje, kao i druga pitanja od značaja za rad Komore.

Ovim predlogom proširena je nadležnost Komore u odnosu na postojeća zakonska rješenja, pri čemu je posebno značajna nadležnost u pogledu unapređenja i obezbjeđenja stručnog usavršavanja svojih članova i izdavanja licenci, zatim davanja mišljenja o uporedivosti inostrane kvalifikacije, shodno zakonu kojim se uređuju regulisane profesije, predlaganje tehničkih osnova za izradu pojedinih propisa (član 137).

Radi cjelovitosti segmenta Komore, Predlogom zakona su uređena i pitanja koja se odnose na predstavljanje i zastupanje, disciplinsku odgovornost, finansiranje, mirovanje članstva u Komori, javnost rada (čl. 138 do 142).

POGLAVLJE X. LEGALIZACIJA BESPRAVNIH OBJEKATA (čl. 143 do 155) - budući da se ovim predlogom zakona uspostavlja novi sistem planiranja prostora i izgradnje objekata (predviđena je izrada novog državnog planskog dokumenta za cijelu teritoriju Crne Gore, ne predviđa se izdavanje građevinske i upotrebne dozvole kao uslova građenja objekata i dr.) – to se nametnula potreba da se uredi i pitanje legalizacije bespravni objekata, koje je uređeno Zakonom o regularizaciji neformalnih objekata. Uređivanje pitanja bespravni objekata nužno je sa aspekta obezbjeđenja cjelovitosti i kontinuiteta sistema, posebno imajući u vidu značajna nova rješenja koja se predlažu ovim propisom.

U tom smislu, kao bespravni objekat smatra se objekat koji je izgrađen suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole (član 143).

Predlogom zakona definisana su osnovna pitanja legalizacije bespravni objekata: bespravni objekti osnovnog stanovanja, postupak legalizacije, dokumentacija, otkup zemljišta, sadržaj projekta izvedenog stanja bespravnog objekta, naknada za uređenje i naknada za investicije, upis rješenja o legalizaciji, usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta, naknada za korišćenje prostora, namjena i korišćenje sredstava, alternativni smještaj.

Vladi Crne Gore dato je ovlašćenje da propiše bliže uslove, način i postupak legalizacije bespravni objekata (član 145).

Zahtjev za legalizaciju bespravni objekata može se podnijeti u roku od šest mjeseci od dana donošenja podzakonskog akta kojim se bliže uređuje način postupak legalizacije bespravni objekata (član 193). Dakle, svi zahtjevi za legalizaciju podnose se u roku od šest mjeseci od donošenja Uredbe Vlade, a jedinica lokalne samouprave sprovodi odgovarajući postupak, u zavisnosti od planskih rješenja.

Članom 155 Predloga zakona jedinica lokalne samouprave obavezna je da vlasniku bespravnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva obezbijedi

alternativni smještaj, u skladu sa propisom koji sama donosi, a koje je rješenje je u skladu sa Bečkom deklaracijom.

POGLAVLJE XI. NADZOR (čl. 156 do 162) je uspostavljen na način što je predviđeno da nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i drugih propisa iz oblasti planiranja i izgradnje vrši Ministarstvo i organ uprave nadležan za poslove inspekcijskog nadzora.

Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti planiranja i izgradnje vrši organ uprave nadležan za poslove inspekcijskog nadzora, s tim što poslove inspekcijskog nadzora vrše i druge inspekcije u skladu sa zakonom. O izvršenom nadzoru i preduzetim mjerama inspektor je dužan da vodi evidenciju (čl. 157, 158 i 159).

Inspekcijski nadzor, prema dosadašnjoj legislativi, vršio se preko inspektora zaštite prostora, inspektora za urbanizam i inspektora za građevinarstvo.

Prema ovom predlogu, inspekcijski nadzor u oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata vrši se preko jednog inspektora, dakle urbanističko – građevinskog inspektora, čija su ovlašćenja i upravne mjere propisane ovim predlogom. Sem ovog, urbanističko – građevinski inspektor vrši inspekcijski nadzor i nad privremenim i pomoćnim objektima koji je nadzor ranije bio u nadležnosti jedinice lokalne samouprave. Ovlašćenja i upravne mjere urbanističko – građevinskog inspektora propisana su čl. 160 i 161 Predloga zakona.

Opredjeljenje za drugačije pozicioniranje inspekcijskih organa proisteklo je iz činjenice da je u značajnom dijelu nadzora neophodno učešće sva tri dosadašnja inspekcijska organa, i inspektora zaštite prostora i inspektora za urbanizam i inspektora za građevinarstvo, te da je potrebno eliminisati sve institucionalne prepreke koje bi mogle dovesti do sukoba nadležnosti tih organa. Procijenjeno je, stoga, da bi kao optimalno rješenje bilo objedinjavanje poslova ove tri inspekcije a koje će rješenje doprinijeti efektivnijem i efikasnijem vršenju inspekcijskog nadzora.

U POGLAVLJU XII. KAZNENE ODREDBE (čl. 163 do 170) sadrži prekršajne sankcije za sve subjekte sistema uređenja prostora i izgradnje objekata - koje su brojnije, jer su usklađene sa materijalnim odredbama, a usklađene su i sa Zakonom o prekršajima.

POGLAVLJE XIII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE (čl. 171 do 200) reguliše: donošenje propisa, donošenje propisa jedinice lokalne samouprave, donošenje plana komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, donošenje nacionalnih smjernica razvoja arhitekture, rok za donošenje planskih dokumenta, izrada i donošenje započelih planskih dokumenata, planski dokumenti koji se primjenjuju do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, važenje konkursnih rješenja, rok za donošenje programa privremenih objekata, primjena propisa za pomoćne objekta, uspostavljanje elektronske komunikacije, uslov građenja objekata, čuvanje dokumentacije, pribavljanje dokaza, pribavljanje upotrebne dozvole, usklađivanje poslovanja, usklađivanje licenci, rok za prilagođavanje objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, usklađivanje vršenja inspekcijskog nadzora, organizaciju i rad Komore, obaveze Katastra, rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju, imenovanje glavnog arhitekta, započete postupke, plaćanje naknade za komunalno opremanje odloženu primjenu za strana lica, odloženu primjenu za uređivanje građevinskog zemljišta, prestanak važenja zakona, stupanje na snagu i primjenu zakona.

V. PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona potrebna su dodatna finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore za: obezbjeđenje elektronske komunikacije u oblasti planiranja i izgradnje; kadrovsko jačanje inspekcije.

Očekuju se dodatna finansijska sredstva u budžetu lokalnih samouprava po osnovu smanjenja troškova za izradu lokalnih planskih dokumenata, angažovanja zaposlenih na poslovima planiranja i izgradnje i povećanje prihoda po osnovu legalizacije bespravnih objekata. Usljed toga, predloženo je da prenesene poslove propisane ovim zakonom finansira jedinica lokalne samouprave iz povećanih prihoda.