



## Procedura za legalizaciju bespravnih objekata

Ako ste svoju **nekretninu** sagradili ili dogradili **nelegalno**, dužni ste da podnesete **zahtjev za legalizaciju do 15. jula**.

---

**LEGALIZUJTE SE,  
ISPLATI SE**

---

Posjetite [www.mrt.gov.me](http://www.mrt.gov.me) ili pozovite **Call centar: 19899**

CRNA GORA  
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

The advertisement features a background image of a stone archway leading to a bright light. The text is centered and uses a mix of black and red colors for emphasis.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, koji je usvojen u Skupštini Crne Gore 5. jula, **između ostalog se predviđa da će vlasnici bespravnih objekata do 15. jula moći da predaju zahtjev za legalizaciju sa dokazom iz Katastra da su predali elaborat premjera na ovjeru.** U tom slučaju postupak se prekida do dostavljanja potpune dokumentacije, odnosno na rok do 90 dana.

S obzirom na činjenicu da je došlo do zastoja u Katastru zbog velikog broja zahtjeva za ovjeru elaborata i zahtjeva za upis objekata jer su građani čekali poslednji trenutak za prijavu, **bespravnim graditeljima koji urade elaborat izvedenog stanja se omogućava da predaju zahtjev za legalizaciju u zakonom predviđenom roku, te naknadno dostave nedostajuću dokumentaciju.**

**Odredbama Zakona o upravnom postupku, propisano je postupanje ovlašćenih lica u slučaju podnošenja nepotpunog podneska, a postupak legalizacije je upravni postupak. U**

skladu sa članom 60 navedenog zakona, podnesak, u ovom slučaju zahtjev za legalizaciju koji se predaje opštinama, a koji je u formalnom smislu nepotpun, ne može se odbiti ukoliko nisu sprovedene procesne radnje. **To podrazumijeva da je ovlašćeno lice dužno da obavijesti podnosioca zahtjeva koja dokumenta treba da dostavi i odredi primjeren rok za dopunu dokumentacije.**

Shodno navedenim propisima, Ministarstvo održivog razvoja i turizma još jednom apeluje na građane da podnesu zahtjev za legalizaciju do 15. jula, što je krajnji rok. **Katastar će primati elaborate na ovjeru i zahtjeve za upis objekata (list nepokretnosti) i nakon 15. jula, kako bi građani mogli da dopune traženu dokumentaciju.**

**Procedura za legalizaciju bespravnih objekata**

### **Rok i preduslovi za podnošenje zahtjeva**

Zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta može se podnijeti nadležnom organu lokalne uprave **najkasnije do 15. jula 2018. godine.** Zahtjev se podnosi nadležnom organu lokalne uprave – sekretarijatu u opštini na čijoj se teritoriji nalazi objekat.

Rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju je prekluzivan i odnosi se na sve bespravno sagrađene objekte. **To znači da se ne mogu legalizovati objekti za koje nije podnjet zahtjev u predviđenom roku.**

**Preduslov** za podnošenje zahtjeva za legalizaciju je da je objekat evidentiran u katastru nepokretnosti. Upis objekta se vrši na osnovu **elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta** koji izrađuje licencirana geodetska organizacija i koji je ovjeren od strane Katastra i **zahtjeva za upis objekta** shodno Zakonu o državnom premjeru i katastru.

Elaborat koji je ovjeren od strane Katastra se podnosi uz zahtjev za legalizaciju nadležnom organu lokalne uprave sa izvodom iz lista nepokretnosti, odnosno dokazom da je objekat upisan u list nepokretnosti.

Ako je objekat već upisan u katastar nepokretnosti u stvarnim gabaritima dostavlja se Elaborat ovjeren od strane katastra i izvod iz katastra nepokretnosti ili druge odgovarajuće evidencije nepokretnosti. Spisak licenciranih geodetskih organizacije koje mogu da vrše ove poslove nalazi se na veb sajtu Uprave za nekretnine Crne Gore – [www.nekretnine.co.me](http://www.nekretnine.co.me).

Da bi se objekat legalizovao mora biti izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, planskim dokumentima donijetim do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, u skladu sa ovim Zakonom ili u skladu sa Planom generalne regulacije Crne Gore. Ovaj planski dokument će se donijeti u roku od tri godine od dana stupanja na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

**To znači da će se u prvoj fazi postupak voditi za objekte koji su izgrađeni u skladu sa normativima važećih planskih dokumenata, dok će se za objekte koji nisu uklopljeni u važeće planove postupak prekinuti do donošenja plana generalne regulacije.**

Ukoliko je objekat izgrađen na državnom zemljištu nakon podnošenja zahtjeva za legalizaciju podnosi se **zahtjev za otkup zemljišta** na kome je izgrađen bespravni objekat organu nadležnom za raspolaganje tim zemljištem. To može biti organ državne uprave – Ministarstvo finansija ili organ lokalne uprave (opštine) nadležan za imovinu. Podnosilac zahtjeva može biti upućen od strane organa lokalne uprave kojem je zahtjev podnio, kojem organu da podnese zahtjev za otkup zemljišta. I u ovom slučaju se postupak legalizacije prekida do rješavanja imovinsko pravnih odnosa na zemljištu.

Postupak otkupa zemljišta sprovodi se u skladu sa Zakonom o državnoj imovini neposrednom pogodbom. Nakon izvršnosti akta kojim se zemljište otkupljuje, postupak legalizacije se nastavlja.

### **Dokazi u postupku i tehnička dokumentacija**

Ukoliko je zahtjev podniet za objekat koji je izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom i ukoliko su riješeni imovinsko pravni odnosi na zemljištu, podnosilac zahtjeva će biti pozvan od strane nadležnog organa da u roku od 120 dana dostavi potrebnu dokumentaciju:

- **dokaz o plaćanju ili uređenju plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;**
- **dokaz o plaćanju posebne naknade na investicije za opštine crnogorskog primorja;**
- **projekat izvedenog stanja za bespravne objekte neto površine preko 200m<sup>2</sup> koji izrađuje privredno društvo licencirano za izradu tehničke dokumentacije i izgradnju objekata;**
- **izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200m<sup>2</sup>;**
- **izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200m<sup>2</sup>;**
- **analizu privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m<sup>2</sup> u skladu sa propisom koji je donijelo Ministarstvo i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu;**
- **za objekte površine preko 500m<sup>2</sup> - analizu privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta i izjavu revidenta da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.**
- 

Način provjere statičke i seizmičke sigurnosti objekata utvrđuje se u zavisnosti od površine, te se za objekte neto površine do 500 m<sup>2</sup>, radi na osnovu Pravilnika koji je donijet, a za objekte neto površine preko 500m<sup>2</sup>, u skladu sa pravilima i metodama struke, što može podrazumijevati rentgensko snimanje objekta, kernovanje i sl.

**Za objekte osnovnog stanovanja može se umjesto provjere statičke i seizmičke stabilnosti kao dokaz dostaviti izjava vlasnika objekta, ovjerena od strane ovlašćenog lica-notara, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.** Ova činjenica će se shodno zakonu upisati u list nepokretnosti radi upoznavanja trećih lica u slučaju prometovanja sa ovim objektom.

Bespravnim objektom osnovnog stanovanja smatra se objekat neto površine do 200m<sup>2</sup>, u kojem stanuje vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište u mjestu u kojem je izgrađen objekat, ako vlasnik i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojini drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore.

**Troškove izrade tehničke dokumentacije snose vlasnici bespravnih objekata.**

### **Obrasci, zahtjevi i izjave**

Pravilnik sa obrascima možete preuzeti ovdje zahtjeva i izjava u postupku legalizacije bespravnih objekata, kao i obrasce možete preuzeti ovdje:

[Pravilnik o obrascima zahtjeva i izjava u postupku legalizacije bespravnih objekata](#)

[Obrazac 1 - Zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta](#)

[Obrazac 2 - Zahtjev za legalizaciju dijela bespravnog objekta](#)

[Obrazac 3 - Izjava privrednog društva koje vrši reviziju tehničke dokumentacije -revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta](#)

[Obrazac 4 - Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekta koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m<sup>2</sup> da je objekat stabilan i siguran za upotrebu](#)

[Obrazac 5 - Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta da je bespravni objekat neto površine preko 500m<sup>2</sup> stabilan i siguran za upotrebu](#)

[Obrazac 6 - Ovjereni izjava vlasnika bespravnog objekta, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta](#)

[Obrazac 7 - Zahtjev za otkup zemljišta](#)

### **Rješenje o legalizaciji**

Na osnovu svih dokaza donosi se rješenje o legalizaciji i ta će se činjenica upisati u katastar nepokretnosti. Rješenje o legalizaciji obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta sa smjernicama planskog dokumenta, ili smjernicama glavnog gradskog arhitekta, ukoliko iste nijesu predviđene planskim dokumentom.

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

Nakon usklađivanja objekta sa ovim smjernicama i utvrđivanja istih rješenjem glavnog gradskog arhitekta, ispunjavaju se uslovi za brisanje zabilježbe iz katastra nepokretnosti da je objekat izgrađen bez građevinske dozvole.

### **Planska dokumenta i ORTO FOTO**

Važna odredba Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je da samo objekti koje plan prepoznaje mogu biti legalizovani. **Oni koje plan ne prepoznaje ne mogu biti legalizovani.** Objekti koji su sagrađeni mimo planske dokumentacije, a nalaze se na

koridorima puteva, željezničke pruge, zaštićenih zona, vodoizvorišta, zona dalekovoda ili auto-puta ne mogu biti legalizovani.

Za objekte koji nijesu izgrađeni u skladu sa planom, a prijave se za legalizaciju, postupak legalizacije će se prekinuti do donošenja Plana generalne regulacije. Ukoliko ih taj plan prepozna, biće ih moguće legalizovati, a ukoliko ne, ti objekti neće moći da budu legalizovani.

**Orto foto snimanje teritorije Crne Gore** je na značajnom dijelu teritorije završeno, što je jedan od preduslova za pravilno sprovođenje procesa. Orto foto snimak između ostalog, predstavlja dokumentacionu osnovu za izradu Plana generalne regulacije. Do sada su snimljene sve opštine Crnogorskog primorja, kao i teritorije Glavnog grada, opština Nikšić i Danilovgrad i prijestonice Cetinje. Dakle, svi oni koji sada grade suprotno propisanoj proceduri, neće moći da legalizuju objekte, jer nisu evidentirani na orto foto snimku, te samim tim neće biti u planskom dokumentu.

Važno je naglasiti da svi vlasnici bespravnih objekata, bez obzira na to da li su objekti predviđeni planom, moraju da podnesu zahtjev za legalizaciju najkasnije do 15. jula 2018. godine.

**U slučaju nepodnošenja zahtjeva predviđene su prekršajne sankcije, plaćanje naknade za korišćenje prostora jedinici lokalne samouprave, plaćanje uvećanog poreza za bespravni objekat i konačno uklanjanje objekta u skladu sa zakonom.**