

ZAKON

O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

(Objavljen u "Sl. listu RCG", br. 55/00)

I OSNOVNE ODREDBE

Pojam građevinskog zemljišta

Član 1

Građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti i zemljište koje služi redovnom korišćenju tih objekata, kao i zemljište koje je u skladu sa zakonom namijenjeno za izgradnju i korišćenje objekata.

Svojinski režim

Član 2

Građevinsko zemljište može biti u državnoj i u privatnoj svojini.

Korišćenje

Član 3

Građevinsko zemljište koristi se prema njegovoj namjeni, u skladu sa zakonom.

Vrste

Član 4

Građevinsko zemljište može biti:

- 1) gradsko građevinsko zemljište i
- 2) građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta.

Određivanje gradskog građevinskog zemljišta

Član 5

Kao gradsko građevinsko zemljište može se odrediti:

- 1) zemljište koje čini veću gušće izgrađenu i urbanistički uređenu cjelinu u sastavu grada, odnosno naselja gradskog karaktera (urbanistički već izgrađeno zemljište);
- 2) zemljište u granicama generalnog urbanističkog plana grada, odnosno naselja gradskog karaktera koje je predviđeno za proširenje grada, odnosno naselja;

- 3) zemljište u drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju (prigradska naselja, industrijski i energetske kompleksi, rekreaciono-turistički centri i slična područja posebne namjene).

Nadležnost za određivanje

Član 6

Gradsko građevinsko zemljište određuje jedinica lokalne samouprave, odnosno Republika, kao funkcionalnu i urbanističku cjelinu, u skladu sa zakonom.

Gradsko građevinsko zemljište određuje se prostornim, odnosno urbanističkim planom koji sadrži detaljnu razradu.

Aktom o određivanju gradskog građevinskog zemljišta ne mijenja se oblik svojine na zemljištu koje se određuje za gradsko građevinsko zemljište.

Određivanje građevinskog zemljišta van granica gradskog građevinskog zemljišta

Član 7

Građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta određuje se prostornim, odnosno urbanističkim planom.

Promet građevinskog zemljišta

Član 8

Građevinsko zemljište je u prometu.

Naknada za uređivanje i korišćenje

Član 9

Za uređivanje i korišćenje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

Sredstva od naknade za uređivanje i korišćenje građevinskog zemljišta mogu se koristiti samo za uređivanje građevinskog zemljišta, izgradnju i održavanje objekata komunalne infrastrukture i izradu prostorno-planske dokumentacije.

Privođenje namjeni

Član 10

Građevinsko zemljište privodi se namjeni izgradnjom objekata, odnosno izvođenjem drugih radova u skladu sa propisima o planiranju i uređenju prostora.

Prije privođenja namjeni građevinskog zemljišta, obrazuju se urbanističke parcele na osnovu plana

parcelacije, odnosno drugog akta u skladu sa propisima o planiranju i uređenju prostora.

Nadležnost

Član 11

Jedinica lokalne samouprave, odnosno Republika obezbeđuje uslove korišćenja građevinskog zemljišta i stara se o njegovom uređivanju, u skladu sa zakonom.

Obezbeđenje uslova za uređivanje i korišćenje

Član 12

Radi obezbeđenja uslova za uređivanje, korišćenje, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta, jedinica lokalne samouprave može osnovati preduzeće, odnosno drugu organizaciju ili vršenje ovih poslova obezbijediti na drugi način, u skladu sa statutom jedinice lokalne samouprave.

Obezbeđenje uslova, u smislu stava 1 ovog člana, obuhvata naročito:

- 1) pripremu srednjoročnih i godišnjih programa uređivanja građevinskog zemljišta;
- 2) uređivanje građevinskog zemljišta;
- 3) staranje o zaštiti i racionalnom korišćenju građevinskog zemljišta;
- 4) obavljanje drugih poslova u skladu sa propisom jedinice lokalne samouprave.

II UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Šta obuhvata uređivanje

Član 13

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata:

- 1) pripremu građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju objekata;
- 2) izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Program uređivanja

Član 14

Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja, koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Ministarstvo nadležno za poslove uređenja prostora donosi bliže propise o sadržini programa uređivanja građevinskog zemljišta, kao i o rokovima za njihovo donošenje.

Priprema za izgradnju

Član 15

Priprema gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju objekata obuhvata, naročito:

- 1) izradu dokumentacije i preduzimanje mjera zaštite spomenika kulture i zaštite objekata prirode, koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremi zemljišta;
- 2) sanacione radove na zemljištu;
- 3) rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, kao i premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija.

Komunalno opremanje

Član 16

Izgradnja i rekonstrukcija objekata i uređaja komunalne infrastrukture obuhvata izgradnju ili rekonstrukciju, naročito:

- 1) puteva i ulica u naselju, uključujući pločnike i pješačke prolaze, trgove, skverove i javna parkirališta u naselju;
- 2) objekata javne rasvjete;
- 3) zelenih površina u naselju, parkova, pješačkih staza, travnjaka, terena dječjih igrališta, javnih gradskih objekata i grobalja;
- 4) deponija i objekata za preradu i uništavanje otpadnih materijala;
- 5) komunalnih objekata i instalacija do priključka na urbanističku parcelu.

III NAKNADA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Plaćanje naknade

Član 17

Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor izgradnje objekta.

Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se u zavisnosti od stepena uređenosti građevinskog zemljišta i programa uređivanja građevinskog zemljišta.

Na osnovu kriterijuma iz stava 2 ovog člana, jedinica lokalne samouprave uređuje mjerila za ugovaranje visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Uređivanje međusobnih odnosa

Član 18

Jedinica lokalne samouprave, odnosno preduzeće ili druga organizacija iz člana 12 stav 1 ovog zakona i investitor izgradnje objekta ugovorom uređuju međusobne odnose u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta i plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Ugovorom iz stava 1 ovog člana utvrđuje se naročito: iznos naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i dinamika plaćanja; obim, struktura i rokovi izvođenja radova na izgradnji ili rekonstrukciji komunalnih objekata i instalacija do priključka na urbanističku parcelu; postupak i uslovi izmjene ugovora (u slučaju promjene namjene i kapaciteta objekata i dr.).

IV GRADSKO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Koje se zemljište smatra gradskim građevinskim

Član 19

Gradsko građevinsko zemljište je zemljište koje se u skladu sa ovim zakonom odredi kao gradsko građevinsko zemljište.

Gradsko građevinsko zemljište je i zemljište koje je do dana stupanja na snagu ovog zakona određeno kao gradsko građevinsko zemljište:

- 1) zakonom;
- 2) na osnovu akta nadležnog organa donijetog na osnovu zakona.

Korišćenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 20

Gradsko građevinsko zemljište koristi se po osnovu svojine na tom zemljištu, svojine na objektu, odnosno korišćenju objekta izgrađenog na tom zemljištu, ili na osnovu akta o davanju na korišćenje gradskog građevinskog zemljišta.

Gradsko građevinsko zemljište koristi se kao izgrađeno ili kao neizgrađeno građevinsko zemljište.

Izgrađenim gradskim građevinskim zemljištem smatraju se urbanističke parcele ili djelovi tih parcela na kojima su izgrađeni objekti u skladu sa planom.

Neizgrađenim gradskim građevinskim zemljištem smatraju se urbanističke parcele koje nijesu privedene trajnoj namjeni predviđenoj urbanističkim planom.

Prenos prava na objektu

Član 21

Prenosom prava na objektu na izgrađenom gradskom građevinskom zemljištu prenose se i prava na urbanističkoj parceli na kojoj je taj objekat izgrađen.

Obaveza korisnika

Član 22

Korisnik gradskog građevinskog zemljišta dužan je da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije, odnosno drugom aktu iz člana 10 stav 2 ovog zakona.

Prenos prava

Član 23

Prenos prava na gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini vrši jedinica lokalne samouprave.

Gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini prenosi se kao neizgrađeno i uređeno, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Uređeno gradsko građevinsko zemljište, u smislu ovog zakona, je zemljište koje je komunalno opremljeno, zemljište čije je uređivanje predviđeno godišnjim programom uređivanja građevinskog zemljišta, kao i neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište na kome je izvršena parcelacija, izgrađen pristupni put, elektromreža i riješeno snabdijevanje vodom prema mjesnim prilikama.

Prenositi se mogu prava i na gradskom građevinskom zemljištu koje nije uređeno, pod uslovom da lice kome se to zemljište prenosi ugovorom preuzme obavezu da o svom trošku izvrši određene radove na uređivanju građevinskog zemljišta.

Postupak prenosa

Član 24

Ugovori o prenosu prava na gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini zaključuju se na osnovu javnog nadmetanja ili prikupljanja ponuda javnim oglasom, na način i po postupku koji propiše Vlada Republike Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), osim u slučaju:

- 1) prenosa zemljišta radi izgradnje objekta za potrebe državnih organa i organizacija, organa i organizacija jedinica lokalne samouprave i organizacija koje obavljaju javnu službu koje posluju sredstvima u državnoj svojini, kao i drugih objekata u državnoj svojini,
- 2) sporazumnog prenosa zemljišta ranijem vlasniku na ime naknade za eksproprisano ili izuzeto zemljište.

U slučaju iz stava 1 tačka 1 ovog člana, zemljište se prenosi na zahtjev investitora izgradnje objekta.

Aktom Vlade uređuje se naročito: način i postupak sprovođenja javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda; rok podnošenja prijave na oglas; najniži iznos naknade za zemljište; rok za plaćanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta; organ koji sprovodi postupak prenosa zemljišta; način i rokovi obavještanja učesnika o rezultatima postupka; rok za podnošenje prigovora; nadležnost za odlučivanje po prigovoru i pravno dejstvo akta donijetog po prigovoru.

Najpovoljniji ponuđač

Član 25

Kad se pravo na gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini prenosi na osnovu javnog nadmetanja ili prikupljanjem ponuda, prenos se vrši licu koje ponudi da plati najviši iznos.

Zaključivanje ugovora o prenosu

Član 26

O prenosu gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini zaključuje se ugovor između jedinice lokalne samouprave, odnosno preduzeća ili druge organizacije iz člana 12 stav 1 ovog zakona i lica kome se zemljište prenosi, u roku od 30 dana od donošenja odluke o prenosu zemljišta.

Ugovor iz stava 1 ovog člana sadrži naročito: podatke o urbanističkoj parceli i o namjeni i veličini objekta; visinu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, rok i način plaćanja te naknade.

Ugovorom iz stava 1 ovog člana utvrđuje se i rok u kome lice kome se zemljište prenosi treba da privede zemljište namjeni, kao i prava i obaveze ugovornih strana u slučaju neizvršenja ove obaveze.

Zakup na određeno vrijeme

Član 27

Jedinica lokalne samouprave može dati u zakup na određeno vrijeme neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini i izgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini koje je u opštoj upotrebi.

Ostali korisnici neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini mogu to zemljište davati u zakup na određeno vrijeme drugim licima u slučajevima utvrđenim aktom jedinice lokalne samouprave.

Izgrađeno gradsko građevinsko zemljište može se davati u zakup na određeno vrijeme, u smislu stava 1 ovog člana, pod uslovom da je to predviđeno programom privremenog korišćenja gradskog građevinskog zemljišta, koji donosi jedinica lokalne samouprave.

Postupak, uslove i način davanja na privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta uređuje jedinica lokalne samouprave.

V NAKNADA ZA KORIŠĆENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Plaćanje naknade

Član 28

Za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se naknada.

Naknadu za korišćenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta plaća vlasnik objekta.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, naknadu za korišćenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta plaća nosilac prava korišćenja na objektu, odnosno posebnom dijelu objekta, a kad je objekat, odnosno poseban dio objekta dat u zakup na neodređeno vrijeme - zakupac objekta, odnosno dijela objekta.

Visina naknade

Član 29

Visina naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se u zavisnosti od obima i stepena uređenosti zemljišta, njegovog položaja u naselju, opremljenosti zemljišta objektima društvenog standarda, saobraćajne povezanosti zemljišta sa lokalnim, odnosno gradskim centrom, radnim zonama i drugim sadržajima u naselju i drugih pogodnosti koje zemljište ima za korisnike.

Mjerila, visinu, način i rokove plaćanja naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje jedinica lokalne samouprave.

Aktom iz stava 2 ovog člana može se to zemljište različito kategorisati, prema pogodnostima koje ono pruža, s obzirom na položaj u naseljenom mjestu i namjeni korišćenja (za stanovanje, za proizvodnu ili drugu djelatnost).

Mjerna jedinica za određivanje naknade

Član 30

Naknada za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se po kvadratnom metru urbanističke parcele ili po kvadratnom metru izgrađenog prostora.

Naknada za korišćenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta plaća se u većim iznosima od iznosa naknade za korišćenje neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta.

Za neizgrađene parcele gradskog građevinskog zemljišta plaća se naknada kao za izgrađeno zemljište koje je privedeno planiranoj namjeni, ako je proteklo najmanje pet godina od dana kada je to zemljište dato na korišćenje radi izgradnje.

Naknada za zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta

Član 31

Za korišćenje građevinskog zemljišta van granica gradskog građevinskog zemljišta plaća se naknada, ako je to zemljište sredstvima jedinice lokalne samouprave, odnosno drugim sredstvima u državnoj svojini opremljeno osnovnim objektima komunalne infrastrukture (električna mreža, vodovod, pristupni put).

U pogledu utvrđivanja mjerila, visine, načina i rokova plaćanja i prinudne naplate naknade iz stava 1 ovog člana shodno se primjenjuju odredbe čl. 28, 29 i 30 ovog zakona.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Rok za donošenje novih propisa

Član 32

Jedinica lokalne samouprave će urediti i obezbijediti korišćenje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Ostali propisi na osnovu ovlašćenja iz ovog zakona donijeće se u roku od četiri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Korišćenje prava iz ranijeg zakona

Član 33

Raniji vlasnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta nastaviće da koristi to zemljište i da ga upotrebljava za dozvoljene svrhe, na način kojim se ne mijenja oblik i svojstvo zemljišne parcele, do dana kada je, na osnovu odluke nadležnog organa lokalne uprave, dužan da ga preda jedinici lokalne samouprave, odnosno određenom korisniku, ili ga sam privede namjeni određenoj planom.

U slučaju privođenja planiranoj namjeni gradskog građevinskog zemljišta iz stava 1 ovog člana, utvrđuje se i plaća naknada po zakonu kojim se uređuje eksproprijacija.

Korišćenje u skladu sa ovim zakonom

Član 34

Korisnici gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini nastaviće sa korišćenjem tog zemljišta u skladu sa ovim zakonom.

Korisnikom gradskog građevinskog zemljišta, u smislu stava 1 ovog člana, ne smatra se raniji vlasnik iz člana 33 stav 1 ovog zakona.

Primjena ranijih podzakonskih akata

Član 35

Do donošenja propisa na osnovu ovog zakona primjenjivaće se postojeći podzakonski akti, ukoliko nijesu suprotni ovom zakonu.

Prestanak važnosti zakona

Član 36

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o građevinskom zemljištu ("Službeni list SRCG", br. 28/80 i 12/86).

Stupanje na snagu

Član 37

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Republike Crne Gore".