

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-226/3/3-2017.

Budva, 18.02.2020. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući u ponovnom postupku po zahtjevu Mrković Voja iz Trebinja, broj 06-062-U-226/1, od 22.03.2017. godine, a po uputama iz rješenja Glavnog administratora, broj 12-01-u-300/9, od 23.12.2019. godine, na osnovu člana 237 stav 2, člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11) i člana 4 Uredbe o postupku i kriterijumima za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije ("Službeni list CG", broj 32/11 i 6/14), d o n o s i

## R J E Š E N J E

ODOBRAVA SE **MRKOVIĆ VOJU iz Trebinja**, prenamjena stambenog prostora u poslovni prostor, označen u listu nepokretnosti kao PD1, neto površine 170 m<sup>2</sup>, koji se nalazi u suterenu stambenog objekta br. 1, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 626/3 KO Budva, u zahvatu DUP-a »Rozino II«, ukupne spratnosti S+P+3+Pk.

### O b r a z l o ž e n j e

Mrković Vojo iz Trebinja, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-226/1, od 22.03.2017. godine, za pretvaranje posebnog dijela stambene zgrade u poslovni prostor, na katastarskoj parceli br. 626/3 KO Budva.

Postupajući po predmetnom zahtjevu ovaj Sekretarijat donio je rješenje broj 06-062-U-226/3/1, od 24.05.2017. godine, kojim je predmetni zahtjev odbijen.

Na predmetno rješenje imenovani je uložio žalbu Glavnom administratoru opštine Budva, koji je svojim rješenjem, broj 12-01-u-130/2, od 17.10.2017. godine, poništio rješenje ovog Sekretarijata i predmet vratio ovom organu na ponovni postupak i odlučivanje. U naprijed navedenom rješenju, kao razlog za poništenje rješenja broj 06-062-U-226/3/1, od 24.05.2017. godine, navedeno je da je prvostepeni organ donio rješenje uz bitnu povredu pravila postupka i suprotno odredbama 135 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11), s obzirom da stranci nije omogućeno da učestvuje u postupku, da iznosi činjenice i okolnosti koje mogu biti od uticaja na rješavanje konkretne upravne stvari, kao i da predlaže dokaze i pobija tačnost navoda koji se ne slažu sa njenim navodima. Dalje se navodi da prvostepeni organ ne smije donijeti rješenje prije nego što stranci omogući da se izjasni o činjenicama i okolnostima na kojima treba da se zasniva rješenje, a sve u skladu sa načelom saslušanja stranke propisano članom 8 iz tog zakona.

Postupajući po uputama iz rješenja Glavnog administratora, broj 12-01-u-130/2, od 17.10.2017. godine, Mrković Vojo iz Trebinja, dana 10.11.2017. godine, a shodno odredbama člana 8 i 126 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj



32/11), upoznat je na zapisnik u ovom Sekretarijatu o činjenicama i okolnostima zbog kojih ne može da se udovolji njegovom zahtjevu. Takođe data je mogućnost imenovanom da se izjasni na okolnosti i činjenice koje su mu prezentirane tj. da ne može da se izvrši prenamjena iz razloga što je u glavnom projektu, na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, suteran označen kao garaža, te da je DUP-om »Rozino II«, zabranjeno pretvaranje garažnog prostora u stambeni ili poslovni, nakon čega je izjavio sljedeće:

»Kad sam kupio prostor prodat mi je kao stambeni prostor, površine 170 m<sup>2</sup>, kao takav bio je već knjižen u katastru kao stambeni prostor. S obzirom da dolazim iz uređene države Njemačke, smatrao sam da ono što je predmet kupoprodaje, a tim prije što je u katastru u Budvi prostor bio već knjižen kao stambeni, smatrao sam da nema problema i da su ti podaci tačni.

Želim da istaknem da je dio predmetnog poslovnog prostora radio kao prodavnica - mesara i to na osnovu uvjerenja vašeg Sekretarijata, koje je služilo kao privremena upotrebna dozvola na osnovu kojeg je dobijeno i rješenje za rad, te da je dio poslovnog prostora čija je namjena bila prodavnica i mesara, ispunjavao sve zakonom propisane uslove. »

Nakon date izjave imenovanog, voditelj postupka ga je ponovo upoznao da činjenica da je u projektu na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola za objekat etaža suterana projektovana kao garažni prostor, u kojem se nalazi predmetni prostor za koji imenovani traži prenamjenu, kao i činjenica što je predmetni prostor u listu nepokretnosti označen kao stambeni, ne može uticati na drugačije rješavanje ove upravne stvari iz razloga što je DUP-a »Rozino II«, u tekstualnom dijelu plana propisano da nije dozvoljena prenamjena garaža u stambeni i poslovni prostor, te imajući u vidu da je građevinska dozvola izdata za stambeni objekat sa garažnim prostorima u suteranu, jasno je da se i u ponovnom postupku rješavanja po zahtjevu imenovanog ne može udovoljiti, odnosno da će zahtjev za prenamjenu prostora biti odbijen.

Rješavajući u ponovnom postupku Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj donio je rješenje, broj 06-062-U-226/3/2, od 06.12.2017. godine, kojim je odbijen zahtjev Mrković Voja iz Trebinja, za prenamjenu dijela stambene zgrade - podrumске etaže, u poslovne prostore, koja se nalazi na katastarskoj parceli br. 626/3 KO Budva, u zahvatu DUP-a »Rozino II«.

Na predmetno rješenje imenovani je preko punomoćnika Roganović Slavice iz Nikšića, uložio žalbu Glavnom administratoru opštine Budva, koji je svojim rješenjem broj 12-01-u-300/2, od 14.02.2018. godine, odbio žalbu kao neosnovanu. Protiv navedenog rješenja Glavnog administratora, imenovani je preko punomoćnika Govedarica Milete, advokata iz Budve, podnio tužbu Upravnom sudu, koji je svojom Presudom U.br.1780/18, od 08.11.2019. godine, poništio predmetno rješenje Glavnog administratora.

Nakon donesene Presude, Glavni administrator donio je rješenje broj 12-01-u-300/9, od 23.12.2019. godine, kojim je poništio rješenje ovog Sekretarijata, broj 06-062-U-226/3/2, od 06.12.2017. godine i predmet vratio na ponovni postupak i odlučivanje.

U naprijed navedenom rješenju, kao razlog za poništaj rješenja ovog Sekretarijata, između ostalog navedeno je : »U rješenju prvostepenog organa, kojim se odbija zahtjev tužioca, polazi se od činjenice da je u Glavnom projektu broj 42/97 od 17.04.1997. godine, na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, broj 06-061-U-317/24, od 18.04.1997. godine, Mitrović Andriji iz Budve, za izgradnju stambenog objekta na građevinskoj parceli 626/3 KO Budva, razvijene



građevinske površine 919,35 m<sup>2</sup>, etaža suterena označena kao garaža, a činjenica što je predmetni prostor za koji se traži prenamjena u listu nepokretnosti označen kao stambeni, je bez uticaja, iz razloga što DUP »Rozino II« u tekstualnom dijelu navodi da nije dozvoljena prenamjena garaža u stambeni i poslovni prostor«.

Dalje je navedeno da »navedeni razlozi nijesu jasni i ubjedljivi, budući da ne polaze od isprava priloženih u spisima predmeta. Naime, u građevinskoj dozvoli broj 06-061-U-317/24, od 18.04.1997. godine, koja je izdata za objekat u kome se nalazi prostor za koji podnosilac žalbe traži dozvolu za prenamjenu, navodi se da je Mitrović Andrija prilikom podnošenja zahtjeva, između ostalog podnio i izvod iz DUP-a Rozino-Blokarica II. Obzirom na navedeno nerazumljivo je pozivanje provostepenog organa na DUP »Rozino II«, (»Sl.list CG « opštinski propisi br. 11/09), imajući u vidu da je vrijeme sačinjavanja Glavnog projekta za objekat u kome se nalazi sporni prostor i izdavanje građevinske dozvole za isti, bio na snazi ranije važeći planski dokument Opštine Budva. Stoga, tek nakon što prvo stepeni organ bude cijenio planski dokument koji je bio važeći u vrijeme izdavanja građevinske dozvole za dati objekat, to će biti u prilici da cijeni i isprave koje podnosilac žalbe priložio uz zahtjev za prenamjenu tj.uslove prema Uredbi o postupku i kriterijumima za pretvaranje posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade u poslovne prostorije (»Sl. list CG«, br. 32/2011 od 1.7.2011. godine, 6/14 od 4.2.2014. godine, 42/14 od 10.10.2014. godine)«.

Postupajući po uputama iz naprijed navedenog rješenja Glavnog administratora, kao i uvidom u kompletnu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Da je rješenjem Sekretarijata za urbanizam, komunalno-stambene poslove i inspekijski nadzor, broj 06-061-U-317/27, od 18.04.1997. godine, odobrena Mitrović Andriji iz Budve, izgradnja stambenog objekta, po projektima broj 42/97, na građevinskoj parceli br. 626/3 KO Budva, razvijene građevinske bruto površine 919,36 m<sup>2</sup>, spratnosti objekta S+P+2+Pk;
- Da je u listu nepokretnosti - izvod br. 2499, od 26.04.2016. godine i u prepisu od 18.02.2020. godine, kao nosilac prava korišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 626/3 KO Budva, upisan Mitrović Andrija iz Pržnog, a da je kao nosilac prava svojine na stambenom prostoru označenom kao PD1 na etaži podruma objekta br. 1 izgrađenog na predmetnoj parceli, u cjelosti, upisan Mrković Vojo;
- Da je dostavljeno uvjerenje Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent, broj 07-1030/2, od 08.02.2016. godine, kojim se potvrđuje da je obrazovana Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade u Ulici Mainski put br. 58 i da je na sjednici od 17.11.2015. godine, izabran upravnik zgrade;
- Da je dostavljena Odluka Skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade Mainski put br. 58 u Budvi, na kat. parceli br. 626/3 KO Budva, održane 17.12.2015. godine, kojom je Mrković Voju, odobrena prenamjena stambenog prostora u poslovni u objektu br. 1, na kat. parceli br. 626/3 KO Budva, označen kao PD1, koji se vodi kao prva etaža podruma, pod uslovom da se u poslovnom prostoru ne proizvodi buka koja bi ometala normalno življenje ostalih vlasnika posebnih dijelova;

- Da je uvidom u plansku dokumentaciju DUP-a »Rozino II« (»Službeni list CG - opštinski propisi«, broj 11/09), utvrđeno da se katastarska parcela 626/3 KO Budva, na kojoj je izgrađen objekat u kojem se traži pretvaranje stambenog u poslovni prostor, nalazi u zoni, gdje se u objektu mogu obavljati poslovne djelatnosti;

- Da je članom 2 Uredbe o postupku i kriterijumima za pretvaranje posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade u poslovne prostorije ("Službeni list CG", broj 32/11 i 6/14), propisano da: "Zahtjev za izdavanje odobrenja za pretvaranje posebnog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju podnosi vlasnik posebnog dijela stambene zgrade...", a članom 4 iste Uredbe propisano da se: "Posebni i zajednički dio stambene zgrade može pretvoriti u poslovnu prostoriju samo ako je: - za stambenu zgradu izdata građevinska dozvola; donesena odluka skupštine etažnih vlasnika o pretvaranju posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju, koja je registrovana kod nadležnog organa lokalne uprave, osim ako je stambena zgrada u završnoj fazi izgradnje; planskom dokumentacijom predviđeno da se u objektu mogu obavljati poslovne djelatnosti";

- Da prema Elaboratu originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu sa iskazanim bruto površinama po etažama zgrade br. 1 na kat. parceli br. 626/3 KO Budva, broj 02-3966/3-124/17, od 24.11.2017. godine, koji je izradio »GEO IN« d.o.o. Budva, građevinska površina poslovnog prostora u podrumskoj etaži iznosi 183,92 m<sup>2</sup>, a ukupna bruto površina objekta iznosi 1236,61 m<sup>2</sup>;

- Da je uvidom u grafički dio DUP-a »Rozino« (»Službeni list Opštine Budva«, broj 5/95), konstatovano da je na kat. parceli br. 626/3 KO Budva, predviđena izgradnja individualnih stambenih objekata u nizu, a da tekstualni dio navedenog DUP-a ovaj Sekretarijat ne posjeduje;

- Da je Mrković Vojo, preko punomoćnika Raganović Slavice iz Nikšića, uputio dopis ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-226/8/2017, od 30.01.2020. godine, u kojem je navedeno da traži »prenamjenu stambenog prostora u suterenu, shodno dokumentima izdatim, ovjerenim i pečatiranim od strane Opštine Budva - Ugovora o komunalijama i Građevinske dozvole u poslovni prostor«. Dalje navodi da je građevinska dozvola izdata za stambeni objekat S+P+2+Pk, gdje su po automatizmu sve etaže stambene jer nije naznačeno da je u suterenu garaža, što je vrlo bitno, jer na osnovu takvog dokumenta kao što je građevinska dozvola sve etaže objekta su knjižene kao stambene i obavljene su sve dalje pravne radnje kao što je kupovina. Takođe ističe da je građevinska dozvola izdata na osnovu glavnog projekta broj 42/97 sa garažama u suterenu, ali da se zanemaruje od strane ovog organa vrlo bitna činjenica da istih garaža nema u građevinskoj dozvoli. Vezano za prekoračenje građevinske dozvole koje je upisano u listu nepokretnosti, navodi da je netačno da se isto odnosi na njegov PD, već da se teret odnosi na cijeli objekat, a vezano za bruto površinu suterena koja je po građevinskoj dozvoli 135,72 m<sup>2</sup>, a u glavnom projektu su date dimenzije suterena 17,40 m sa 10,40 m, te da na osnovu priloženog Elaborata snimanja bruto površina izvedenog objekta utvrđuje se da je izvedeno stanje suterena 180,96 m<sup>2</sup>, a da je u građevinskoj dozvoli uračunat koeficijent umanjenja 0,75 %, što iznosi 135,72 m<sup>2</sup>. Dalje navodi da je važećim DUP-om »Rozino II« (»Službeni list CG - opštinski propisi«, broj 11/09), objekat planiran u osnovi 210 m<sup>2</sup>, ukupne BRGP 1258 m<sup>2</sup> i spratnosti S+P+3+Pk, iz čega proizilazi da je suterenska etaža prihvaćena kao stambena etaža, te da predmetni objekat je planiran bez garažnih ili parking mjesta, kao i da



Planom za urbanističku parcelu br. 12, nije dozvoljena gradnja, a u poglavlju Plana 5.3.11. uslovi za parkiranje i garažiranje vozila, propisano je da potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbijediti parking mjesta, a da se ne dozvoljava prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao ni prenamjena prostora za parkiranje, iz čega proizilazi da se cijelo **poglavlje 5.3 odnosi na građenje** a da za predmetnu urbanističku parcelu Planom nije dozvoljeno građenje, jer je usvojen izvedeni objekat bez građenja. U predmetnom aktu navedeno je i da se u suterenu objekta fizički ne mogu stacionirati vozila, a što se zaključuje uvidom u Elaborat vertikalne prohodnosti ulaza u garažu objekta, broj 34/2017, od 04.12.2017. godine, koji je izgradio »VL Inženjering« d.o.o. Budva, koji se bavi izradom studija planiranja i projektovanja saobraćajnica i inženjering, u kome se na osnovu provjere vertikalne prohodnosti vozila - putničkog automobila za suteran objekta na kat. parceli br. 626/3 KO Budva, utvrdilo da sa nagibom rampe od 45%, korisnik na ovaj način ne može obezbijediti uzdužni nagib rampe za spuštanje sa ulice Mainski put na suteran predmetnog objekta;

- Da je imenovani u prilogu akta broj 06-062-U-226/9/2017, od 14.02.2020. godine, dostavio izvod sa detaljima osnove iz glavnog projekta, broj 42/97, u kojem su date dimenzije suterana 17,40 m x 10,40 m, kao i uvjerenje Sekretarijata za urbanizam, broj 06-1558/2/102, od 20.06.2002. godine, broj 06-3845/130, od 25.12.2002. godine i broj 06-1724/37, od 26.05.2003. godine, kojima se potvrđuje da je na projekat opremanja poslovnog prostora, broj 92/2002, data privremena urbanistička saglasnost, te da je na osnovu istih imenovani dobijao dozvolu za rad u Sekretarijatu za privredu i finansije i kao dokaz dostavio kopiju rješenja Sekretarijata za privredu i finansije, broj 041-U-06-347/2/04, od 05.08.2004. godine.

Na osnovu svega naprijed navedeno, a cijeneći sve činjenice i dokaze, ovaj organ smatra da se zahtjevu, broj 06-062-U-226/1, od 22.03.2017. godine, može udovoljiti, s obzirom da su ispunjeni uslovi iz člana 4 Uredbe o postupku i kriterijumima za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije ("Službeni list CG", broj 32/11 i 6/14), te je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, uplatom na žiro račun br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

**DOSTAVLJENO:**

- Imenovanom
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- Arhivi

**RJEŠENJE OBRADILA,**  
**Desa Simović, dipl. pravnik**

