

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-062-U-793/226
Budva, 07.12.2017. godine

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Miljanić Milke iz Budve, broj 06-062-U-793/1, od 25.09.2017. godine, na osnovu člana 91, stav 1 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i

R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE **MILJANIĆ MILKI iz Budve**, izvođenje radova na rekonstrukciji kolektivnog stambeno-poslovnog objekta br. 1 i nadogradnja petog sprata na istom (II faza), koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele br. 1, u okviru bloka br. 10, koju čini kat. parcela br. 512/2 KO Budva, u zahvatu DUP-a »Dubovica I - Izmjene i dopune«, a u svemu prema Glavnom projektu, broj 3009/17, od 30.09.2017. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu, pod brojem 114/2017, od 10.10.2017. godine i Izvještaj o reviziji glavnog projekta, broj 309, od 30.09.2017. godine, koji je izradio »Arh Design« d.o.o. Kuršumljija dsd Hereg Novi, prema kojim ukupna razvijena građevinska bruto površina nadograđenog V sprata iznosi: 332,90 m². Ukupna spratnost objekta je: P+5.

2. Investitor je dužan da izvođenje radova na rekonstrukciji objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, jer mu u suprotnom prestaje pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

3. Investitor mora završiti radove na objektu u roku od dvije godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole.

4. Investitor je dužan da na mjesto rekonstrukcije objekta istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli (broj i datum rješenja, podaci o investitoru, izvođaču radova, licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju, vodećem projektantu, nadzornom organu, roku završetka radova i dr.) u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske dozvole.

5. Investitor je dužan da sedam dana prije početka izvođenja radova na rekonstrukciji objekta prijavi radove nadležnom inspekcijском organu.

6. Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

O b r a z l o ž e n j e

Miljanić Milka iz Budve, podnijela je, zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-793/1, od 25.09.2017 . godine, da joj se odobri izvođenje radova na rekonstrukciji kolektivnog stambeno - poslovnog objekta i nadogradnja petog sprata na istom (II faza), koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele br.1, u okviru bloka br. 10, koju čini kat.parcela 512/2 KO Budva, u zahvatu DUP-a »Dubovica I - Izmjene i dopune«.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena sljedeća dokumentacija i dokazi:

- urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-061-372/2, od 01.03.2017. godine,
- izvod iz DUP-a »Dubovica I - Izmjene i dopune« (»Službeni list CG - opštinski propisi«, br. 01/14),

- rješenje Sekretarijata za urbanizam, broj 06-061-U-2966/32, od 11.05.2000. godine, kojim su Liješević Peku i Liješević Dušanu iz Budve, odobreni izvedeni radovi na izgradnji poslovno-stambenog objekta, na građevinskoj parceli br. 512/2 KO Budva, razvijene građevinske površine 2.149,19 m², spratnosti objekta: P+3+Pk+Galerija,

- rješenje Sekretarijata za urbanizam, broj 06-061-U-493/76, od 26.05.2000. godine, kojim je Liješević Peku i Liješević Dušanu iz Budve, odobrena upotreba poslovno-stambenog objekta, izgrađenog na parceli 512/2 KO Budva, bruto razvijene građevinske površine 2.091,45 m²,

- Projekat geotehničkih istraživanja za rekonstrukciju stambenog objekta, na kat. parceli 512/2 KO Budva, od novembra 2017. godine, koji je izradio »Geotehnika« d.o.o. Bijelo Polje i Izvještaj Komisije o reviziji istog, od novembra 2017. godine,

- Elaborat parcelacije po DUP-u kat. parcela broj 509, 510/2, 511/2, 512/3, 512/4, 512/8, 557/1 i 3077/4 sve KO Budva, broj 95/2017, od 24.05.2017. godine, koji je izradio »Geomont« d.o.o. Budva, upisan u spisak prijava kod Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, pod brojem 122/2017, od 07.08.2017. godine,

- Idejno rješenje urbanističke parcele br. 1, u okviru bloka br. 10, u zahvatu DUP-a » Dubovica I - Izmjene i dopune«, broj UR 19-2, od novembra 2016. godine, koji je izradio »Kalos« d.o.o. Budva,

- Izvještaj o reviziji Idejnog rješenja, broj 29-URŠ-2/16, od 11.11.2016. godine, koji je izradio »Tria« d.o.o. Budva,

- Saglasnost Opštine Budva, data na Idejno rješenje za faznu gradnju na urbanističkoj parceli br. 1, u okviru bloka br. 10, u zahvatu DUP-a »Dubovica I - Izmjene i dopune« ovjerena kod notara Polović Irene UZZ br.544/2017, od 07.07.2017. godine

- Saglasnost Liješević Borisa, br. UOP: 2928-2016, od 29.09.2016. godine, ovjerena kod Javnog beležnika Đukanović Miodraga iz Beograda,

- Saglasnost Liješević Radmile, OVP br. 3529/2016, od 21.11.2016. godine, ovjerena kod notara Branke Vuksanović iz Budve,

- Saglasnost Liješević Dragana, OVP br. 3519/2016, od 18.11.2016. godine, ovjerena kod notara Branke Vuksanović iz Budve,

- Saglasnost Liješević Dragana, zakonskog nasljednika pok.Liješević Peka, OVP.br.3520/2016, od 18.11.2016. godine, ovjerena kod notara Branke Vuksanović iz Budve,

- Saglasnost Liješević Radmile, zakonskog nasljednika pok. Liješević Peka, OVP.br.3530/2016, od 21.11.2016. godine, ovjerena kod notara Branke Vuksanović iz Budve,

- Saglasnost Janović Zorice, zakonske nasljednice pok. Janović Zorana, data od strane punomoćnika Petra Miljanića OVP br.3441/2016, od 11.11.2016. godine, ovjerena kod notara Branke Vuksanović iz Budve,

- Saglasnost Liješević Luke, OVP.br.3438/2016, od 11.11.2016. godine, ovjerena kod notara Branke Vuksanović iz Budve,

- Saglasnost Liješević Danice, OVP br.3325/2016, od 27.10.2016. godine, ovjerena kod notara Branke Vuksanović iz Budve,

- Saglasnost Liješević Slobodana, OVP br.3177/2016, od 19.10.2016. godine, ovjerena kod notara Branke Vuksanović iz Budve,

- Saglasnost Kozomara Danijele, OVP br. 3160/2016, od 18.10.2016. godine, ovjerena kod notara Branke Vuksanović iz Budve,
- Saglasnost Kelšin Nikole Ljudmile Barbara, Št.OV-4929/16, od 24.10.2016. godine, ovjerena kod notarke Nade Kumar iz Ljubljane,
- Saglasnost Miljanić Milke OVP br. 3157/2016, od 18.10.2016. godine, ovjerena kod notara Branke Vuksanović iz Budve,
- Saglasnost Miljanić Petra, data u ime Tesla Laza, OVP br.3158/2016, od 18.10.2016. godine i Tesla Jovanke, OVP br.3159/2016, od 18.10.2016. godine, ovjerene kod notara Branke Vuksanović,
- Glavni projekat, broj 3009/17, od 30.09.2017. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 114/2017, od 10.10.2017. godine, koji je izradio »Urbanist Project«, d.o.o. Budva ; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-27049, od 13.03.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta, broj 309/17, od 30.09.2017. godine, koji je izradio »Arh Design« d.o.o. Kuršumlija dsd Herceg Novi i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-29195, od 16.10.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- list nepokretnosti – prepis, broj 2570, od 05.12.2017. godine, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva,
- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora Miljanić Milku, broj 6-29637, od 06.12.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- saglasnost na tehničku dokumentaciju, izdata od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Budva, broj 01-6854/2, od 07.11.2017. godine,
- rješenje o izdavanju saglasnosti za priključenje, izdato od d.o.o. "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, broj 30-20-5511, od 13.11.2017. godine,
- Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata, izdati od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost,
- mišljenje na projektnu dokumentaciju, broj ID 14237, od 06.11. 2017. godine, izdata od Crnogorskog telekoma AD Podgorica,
- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 228/17-UP I-5525/2, od 08.12.2017. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,
- akt Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent Opštine Budva, broj 07-U-700/2, od 18.11.2017. godine, u kojem se konstatuje, između ostalog, da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta predviđenih DUP-om, »Dubovica I - Izmjene i dopune«,
- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-797, od 16.11.2017. godine, izdato od Sekretarijata za privredu i finansije - Odjeljenja za utvrđivanje i naplatu lokalnih javnih prihoda, i uplatnica od 22.11. 2017. godine,
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 001-2947/1, od 02.11.2017. godine, kojim je utvrđeno da bruto građevinska površina petog sprata iznosi 332,90 m2.
- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-820/1, od 03.11.2017. godine,
- obračun JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 540/17, od 06.11. 2017. godine i potvrda, broj 01-17/16337, od 14.11. 2017. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za iznos od 80%, kao i potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj 043-03-6441, od 16.11.2017. godine, za iznos od 20%.



Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, broj 06-062-U-793/1, od 25.09.2017. godine, osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 91, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da građevinsku dozvolu za građenje objekta izdaje organ lokalne uprave.

Članom 93 istog Zakona, propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sljedeće dokumentacije: idejnog projekta, odnosno glavnog projekta, sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi; dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta i kopije plana; saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima ako se objekat gradi na osnovu glavnog projekta; dokaza 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; i dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo, odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 ovog Zakona.

Stavom 2 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokaze iz stava 1, tačka 2, 3 i 4 ovog člana, pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, a stavom 3 istog člana je utvrđeno da za izdavanje dokaza iz stava 1, tačka 2 i 3 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaze iz stava 1, tačka 3 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim idejnim, odnosno glavnim projektom.

U postupku donošenja ovog rješenja utvrđeno je i sljedeće:

- da su nakon podnesenog zahtjeva za izdavanje predmetne građevinske dozvole Ivanović Miodrag, Franeta Luka, Aleksić Radmila i Gordana, podnijeli zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-2184/1, od 23.10.2017. godine, kojim su zatražili da im se omogući uključ enje u postupak izdavanja građevinske dozvole za objekat na kat. parceli 512/2 KO Budva, s obzirom da su vlasnici pojedinih djelova zgrade, odnosno poslovnih prostora u istoj;

- da je ovaj organ, postupajući po predmetnom zahtjevu zakazao usmenu raspravu za 28.11.2017. godine i pozivi da prisustvuju istoj, upućeni su naprijed navedenim i Miljanić Milki;

- da su Aleksić Radmila i Gordana, uputile ovom Sekretarijatu, dopis broj 06-062-U-729/8, od 24.11.2017. godine, kojim su obavijestili ovaj organ da ne mogu prisustvovati zakazanoj raspravi i iznijeli su svoj stav i zahtjeve koje traže od investitora, te da su i Ivanović Miodrag i Franeta Luka, uputili dopis, zaveden pod brojem 06.062-U-793/6, od 23.11.2017. godine, kojim su obavijestili ovaj organ da neće prisustvovati zakazanoj usmenoj raspravi i naveli zahtjeve koje treba da ispuni budući investitor;

- da se zakazanoj usmenoj raspravi odazvala Miljanić Milka, te da je nakon pročitanih dopisa imenovanih, dala svoje pismeno izjašnjenje na zapisnik, u kojem je navedeno:

»Kao investitor koji planiram izgradnju i rekonstrukciju postojećeg objekta stambene zgrade Megan u Budvi, preciznije izgradnju petog sprata kao i postavljanje liftova, uređenje fasade hortikulturno uređenje dvorišta oko zgrade i postavljanje rasvjete oko kompletnog objekta, preuzela sam obavezu, a sve u skladu sa Zakonom o imovinsko - pravnim

odnosima člana 177, 178, 183 i dala pismenu garanciju svim stanarima i svim vlasnicima poslovnih prostora u pomenutoj zgradi da u slučaju da se bilo kakva šteta pričini ista se mora sanirati o trošku investitora. Sve ovo se nalazi u pismenoj formi u Odluci o nadogradnji stambene zgrade koju su potpisale dvije trećine stanara kao i svi vlasnici poslovnih prostora osim zainteresovanih stanara u ovom postupku. Bez obzira što zainteresovane stranke u ovom postupku ne žive u predmetnom objektu i nisu potpisale saglasnost, ja kao investitor preuzimam sve obaveze u slučaju nastanka bilo kakve materijalne štete na njihovim nekretninama iste ću sanirati o svom trošku.

Što se tiče samog objekta i njegove čvrstine i izdržljivosti urađena je geomehanika tla kao i revizija geomehanike i sva neophodna ispitivanja statike i nalazom utvrđeno da je stabilnost terena kao i čvrstina objekta dobra i da se nesmetano može izvoditi planirana nadogradnja.

Ostali djelovi zgrade su zapušteni i stanari imaju problem prokišnjavanja kako ovi na četvrtom spratu, tako i stanari na nižim spratovima zbog dotrajalih vertikalnih spustova za atmosfersku vodu.

Nakon planiranja rekonstrukcije svim stanarima kao i vlasnicima poslovnih prostora će se uvećati vrednost njihovih nekretnina. Ja sam vlasnica stana kao i poslovnog prostora u pomenutoj zgradi koji je takođe izdat u zakup, samim tim znam da se odnosim u skladu sa pozitivnim propisima i komšije koje takođe izdaju prostore ne treba da brinu o bilo kakvoj ugroženosti, naprotiv izvođač radova će pomenutu lokaciju osigurati, obezbjediti i zaštititi kao što to i Zakon nalaže prije početka izvođenja radova.

Želim i nastojaću da se ovaj posao završi u kratkom roku, a na zadovoljstvo svih vlasnika nekretnina u našoj zgradi, te da tražim od vašeg organa da u što kraćem roku izda građevinsku dozvolu s obzirom da smo ispunili sve zakonom propisane uslove«;

- da se radi o kolektivnom stambenom objektu, a da je članom 183 Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Službeni list CG“, broj 19/09), između ostalog, propisano, da skupština vlasnika donosi odluku o raspolaganju zajedničkim djelovima stambene zgrade na kojima se vrši nadogradnja ili koje se pretvaraju u stan, a članom 186 istog Zakona, propisano je da odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja (nadogradnja, pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova u poslovne prostorije i dr), skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova;

- da je dostavljena Odluka o konstituisanju Skupštine vlasnika posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade »Megan« u Ulici žrtava fašizma br. 69, kat. parcela 512/2 KO Budva;

- da je dostavljena Odluka Skupštine vlasnika posebnih i zajedničkih djelova stambeno-poslovne zgrade br. 1, u Ulici žrtava fašizma br. 69, kat. parcela 512/2 KO Budva, kojom je više od 51% vlasnika poslovnih prostora i stanova odobrilo Miljanić Milki iz Budve, da izvrši rekonstrukciju dijela objekta i nadogradi V sprat, površine 332,90 m²;

- da je prema listu nepokretnosti - prepis, broj 2570, od 05.12.2017. godine, Miljanić Milka iz Budve, upisana kao nosilac prava svojine na poslovnom prostoru u prizemlju, površine 41 m² i stambenom prostoru na I spratu, površine 97 m², u zgradi br. 1, koja se nalazi na kat. parceli 512/2 KO Budva;

- da je članom 93, stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano da se građevinska dozvola izdaje na osnovu dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili **dokaza o pravu građenja**, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Na osnovu izloženog, a saglasno odredbama člana 93, 94, 97 i 99 stav 1 i člana 100 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 183 Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Službeni list CG“, broj 19/09), odlučeno je kao u dispozitivu.

Administrativna taksa u iznosu od 5,00 €, uplaćena je Opštini Budva, na žiro račun br. 510-8176777-39, po tarifnom broju 4 Zakona o administrativnim taksama.

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:

- Miljanić Milki
- Aleksić Radmili
- Aleksić Gordani
- Ivanović Miodragu
- Franeta Luki
- Građ. inspekciji
- Urban. inspekciji
- Arhivi

RJEŠENJE OBRADILA,
Desa Simović, dipl.pravnik

TEHNIČKA OBRADA UTU,
mr Mladen Ivanović, dipl.ing.arh.

SEKRETAR,
Stevo Davidović



Mladen Ivanović

Stevo Davidović