

CRNA GORA  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za urbanizam**  
**i održivi razvoj**

Broj: 06-062-U-971/ 232/11-2016.  
Budva, 03.11.2017. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Marković Jelene iz Budve, punomoćnika »ALART CENTAR - BUDVA CG« d.o.o. Budva, broj 06-062-U-971/1, od 26.12.2016. 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 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11), d o n o s i

## **R J E Š E N J E**

1. ODOBRAVA SE »ALART CENTAR - BUDVA CG« D.O.O. BUDVA, izgradnja apartmansko-poslovnog objekta - **II, III i IV faze**, na dijelu urbanističke parcele br. 10.21, u okviru bloka br. 10b, koju čini katastarska parcela br. 2384/1 KO Budva, u zahvatu DUP-a »Budva Centar - Izmjene i dopune«, a u svemu prema **Idejnom projektu**, broj 15-XII-16 SP, od 21.12.2016. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 1/2017, od 17.01.2017. godine, koji je izradio »Arhi Studio Dizajn« d.o.o. Budva i Izvještaju o reviziji Idejnog projekta, broj 28/16, koji je izradio »Čovjek i prostor« d.o.o. Podgorica, prema kojim ukupna bruto razvijena građevinska površina ( II, III i IV faza) iznosi: 27.148,11 m<sup>2</sup> ( Prizemlje: 3.423,15 m<sup>2</sup> + Mezanin: 3.506, 41 m<sup>2</sup> + I Sprat: 2.288,42 m<sup>2</sup> + II Sprat: 2.392,92 m<sup>2</sup> + III Sprat: 2.284,49 m<sup>2</sup> + IV Sprat: 2.286,61 m<sup>2</sup> + V Sprat: 2.281,11 m<sup>2</sup> + VI Sprat: 2.286,61 m<sup>2</sup> + VII Sprat: 2.281,11 m<sup>2</sup> + VIII Sprat: 2.274,40 m<sup>2</sup> + IX Sprat: 1.842,88 m<sup>2</sup>. Ukupna spratnost kompletnog objekta: ( Faze I, II, III i IV) je: G2 + G1 + P + M + IX.

2. **Građenje objekata iz tačke 1 ovog rješenja investitor može započeti na osnovu ove građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.**

3. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, jer mu u suprotnom prestaje pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

4. Investitor mora završiti radove na objektu u roku od tri godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole.

5. Investitor je dužan da na mjesto izgradnje 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.

6. Investitor je dužan da sedam dana prije početka građenja objekta prijavi radove nadležnom inspekcijском organu.

7. Investitor je dužan da prije početka građenja objekta obezbijedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija.

8. 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

Marković Jelena iz Budve, punomoćnik »ALART CENTAR - BUDVA CG« d.o.o. Budva, podnijela je zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-971/1, od 26.12.2016. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju apartmansko-poslovnog objekta II, III i IV (druge, treće i četvrte) faze, na dijelu urbanističke parcele br. 10.21, u okviru bloka br. 10b, koju čini katastarska parcela br. 2384/1 KO Budva, u zahvatu DUP-a »Budva Centar - Izmjene i dopune«.

Zbog prethodnog pitanja koje se pojavilo u postupku rješavanja predmetnog zahtjeva, ovaj Sekretarijat je zaključkom broj 06-062-U-971/2-2016, od 19.01.2017. godine, prekinuo postupak za izdavanje građevinske dozvole do okončanja postupka pokrenutom po prijedlogu Inspektora za urbanizam za poništenje građevinske dozvole - rješenja, br. 06-062-U-133/5, od 11.04.2016. godine, kojim je »ALART CENTAR - BUDVA CG« d.o.o. Budva, odobrena izgradnja objekta I faze, na urbanističkoj parceli 10b.

Nakon što je po prijedlogu Inspektora za urbanizam, donesena konačna odluka to su se stekli uslovi da se započeti postupak nastavi.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da se građevinska dozvola izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije i dokaza:

- urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-061-59/2, od 25.01.2016. godine,
- izvod iz DUP-a »Budva Centar - Izmjene i dopune« (»Službeni list CG - opštinski propisi«, broj 25/11),
- građevinska dozvola - rješenje, broj 06-062-U-133/5, od 11.04.2016. godine, kojom je odobrena »ALART CENTAR - BUDVA CG« d.o.o. Budva, izgradnja I faze objekta, na urbanističkoj parceli br. 10b,
- Idejni projekat - faza arhitekture, projekat uređenja terena i vodovoda i kanalizacije, broj 15-XII-16/SP, od 21.12.2016. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 1/2017, od 17.01.2017. godine; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-26700, od 06.02.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Idejni projekat - faza konstrukcije, broj 40/16, od 22.12.2016. godine, koji je izradio »AB CAD« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-26666, od 01.02.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Idejni projekat termotehničkih instalacija, broj 1080/16, od 22.12.2016. godine, koji je izradio »Denikoo« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-29075, od 02.10.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Idejni projekat - električne instalacije jake struje, broj 6/12-J, od 28.12.2016. godine, koji je izradio »BB-Ing« d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 0570653/8, od 17.10.2017. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,
- Idejni projekat - električne instalacije slabe struje, broj 6/12-S, od 28.12.2016. godine, koji je izradio »BB-Ing« d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 0570653/8, od 17.10.2017. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,
- Idejni projekat zaštite od požara, broj P-223, od 26.12.2016. godine, koji je izradio »Cepting« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-25456, od 09.01.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Idejni projekat sprinkler instalacija, broj S-223, od 26.12.2016. godine, koji je izradio »Cepting« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-25456, od 09.01.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Izvještaj o reviziji Idejnog projekta, broj 28/12, od 28.12.2016. godine, koji je izradio »Čovjek i prostor« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 0573476/5, od 17.12.2016. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,



- list nepokretnosti – prepis, broj 3577, od 05.07.2017. i 01.11.2017. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na kat. parceli 2384/1 KO Budva, upisan u cjelosti »Alart Centar - Budva CG«, d.o.o. Budva, a u rubrici »podaci o teretima i ograničenjima« - »opis prava« upisana je, između ostalog, zabilježba pokrenutog postupka za deeksprijaciju Uprave za nekretnine - PJ Budva, 13.06.2017. godine, na dijelu parcele 2384/1 KO Budva, kao i zabilježba tužbe predate Osnovnom sudu u Kotoru, dana 17.08.2016. godine, zavedena pod brojem 1112/2016, u pravnoj stvari tužilaca Ivanović Jovana, preko punomoćnika Franović Tatjane, advokata iz Budve, protiv tuženih Opštine Budva, Lazović Bora i Jova i »Alart Centar - Budva CG« d.o.o. Budva, radi utvrđivanja ništavosti ugovora,

- Elaborat spajanja katastarskih parcela broj 2376/4, 2384/1, 2384/10, 2384/11, 2874/9 i 2874/10 sve KO Budva, broj 3-137/16, od 03.11.2016. godine, koji je izradio »Geo-metar« d.o.o. Podgorica, zaveden u Upravi za nekretnine - Područna jedinica Budva, broj 953-104-2357/16, od 08.11.2016. godine,

- Tehnički izvještaj elaborata parcelacije i spajanje kat.parcela I elaborat od 21.08.2017. godine, koji je izradio »Geo-metar« d.o.o. Podgorica, u kojem je navedeno da izradom elaborata spajanja ostalih kat.parcela u kat.parcelu 2384/1 ulaze kat.parcele 2384/1, površine  $86 + 10 + 5.840 = 5.936, 00$  m<sup>2</sup>, kat.parcela 2376/4, površine 20 m<sup>2</sup>, kat.parcela 2384/10, površine 44 m<sup>2</sup>, kat.parcela 2384/11, površine 50 m<sup>2</sup>, kat.parcela 2874/9, površine 33 m<sup>2</sup>, kat.parcela 2874/10, površine 14 m<sup>2</sup> i konstatuje se da je ukupna površina po listu nepokretnosti 6.097 m<sup>2</sup>, a da razlika od 11 m<sup>2</sup> se javlja u kat.parceli 2384/1, numerika i grafika tj. list nepokretnosti i digitalni kat.plan,

- Geodetski elaborat preklapanja urbanističke parcele br. 10.21, u bloku 10b, sa katastarskim planom broj 105/2017, od 21.09.2017. godine, koji je izradio "Ras Company" d.o.o. Budva,

- Rješenje Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, broj 954-104-U-4327/17, od 22.09.2017. godine, kojim se dozvoljava parcelacija u katastru nepokretnosti za KO Budva u LN br. 3577, na kat. parceli 2384/1 KO Budva, građevinska parcela površine 5.840 m<sup>2</sup>, neplodna zemljišta površine 141 m<sup>2</sup>, livada I klase površine 20 m<sup>2</sup>, objekat br. 1, objekat u izgradnji površine 86 m<sup>2</sup> i objekat br. 2 - pomoćna zgrada površine 10 m<sup>2</sup>, upisano na »Alart Centar« d.o.o. Budva u obimu 1/1 svojina, pa novo stanje glasi kat. parcela br. 2384/1, građevinska parcela površine 5.839 m<sup>2</sup>, objekat br. 1, objekat u izgradnji površine 86 m<sup>2</sup> i objekat br. 2 - pomoćna zgrada površine 10 m<sup>2</sup>, kat. parcela br. 2384/2, građevinska površina 148 m<sup>2</sup>, kat. parcela br. 2384/3, građevinska parcela površine 14 m<sup>2</sup>, upisati u list nepokretnosti broj 3577 KO Budva, na ime dosadašnjeg nosioca prava »Alart Centar« d.o.o. Budva, u obimu 1/1 svojina,

- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora, broj 6-27207, od 28.03.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- saglasnost na Idejni projekat, izdata od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Budva, broj 01-283/2, od 30.01.2017. godine,

- mišljenje na projektnu dokumentaciju, broj ID 12013, od 02.02.2017. godine, izdata od Crnogorskog telekoma AD Podgorica,

- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 04-UP-I-228/17-237/2, od 08.05.2017. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,

- ocjena (revizija) iz zaštite na radu, broj 830-R/16, od 26.12.2016. godine, izdata od »MMK Control« d.o.o. Bar,



- akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva, broj 07-U-24/2, od 26.07.2017. godine, u kojem se konstatuje, između ostalog, da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta predviđenih DUP-om »Budva Centar - Izmjene i dopune«,

- rješenje Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine, broj 06-063-U-154/12, od 15.02.2017. godine, kojim se daje saglasnost na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu izgradnje apartmanskog objekta, fazna izgradnja,

- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-2, od 30.01.2017. godine, izdato od Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, i uplatnica od 03.02.2017. godine,

- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 01-2928/1, od 01.11.2017. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta na sljedeći način: **Poslovni dio: 8.849,92 m<sup>2</sup>** (Prizemlje: 3.423,15 m<sup>2</sup> + Mezanin: 3.506,41 m<sup>2</sup> + I sprat: 1.920,36 m<sup>2</sup>) + **Apartmentski dio: 18.298,19 m<sup>2</sup>** (I sprat: 368,06 m<sup>2</sup> + II sprat: 2.392,92 m<sup>2</sup> + III sprat: 2.284,49 m<sup>2</sup> + IV sprat: 2.286,61 m<sup>2</sup> + V sprat: 2.281,11 m<sup>2</sup> + VI sprat: 2.286,61 m<sup>2</sup> + VII sprat: 2.281,11 m<sup>2</sup> + VIII sprat: 2.274,40 m<sup>2</sup> + IX sprat: 1.842,88 m<sup>2</sup>),

- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-816/1, od 02.11.2017. godine,

- obračun JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 397/17, od 10.08.2017. godine i potvrda, broj 01-17/14937, od 16.08.2017. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za iznos od 80%, kao i potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj 043-03-2147, od 16.08.2017. godine, za iznos od 20%.

Postupajući po predmetnom zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole, u smislu člana 93, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojim je utvrđeno da dokazuje iz stava 1, tačka 2 i 3 ovog člana, a isti se odnose, između ostalog, i na saglasnosti, mišljenja i druge dokaze, utvrđenih posebnim propisima, ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta, pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, ovaj Sekretarijat je, aktom broj 06-062-155/1, od 17.01.2017. godine, tražio od Elektroprivrede CG - AD Nikšić, FC Distribucija - Region 4 (Bar), izdavanje elektroenergetske saglasnosti na revidovani idejni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih dokaza, od nadležnog organa, isti nije dostavljen (dostavnica sa datumom urednog dostavljanja - potpis od 25.01.2017. godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 93, stav 3 Zakona, odnosno da se smatra da je saglasna sa revidovanim idejnim projektom u predmetnoj stvari.

U postupku donošenja ovog rješenja utvrđeno je sljedeće:

- da je Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine, izdao urbanističko-tehničke uslove, broj 06-061-59/2, od 25.01.2016. godine, za izradu investiciono-tehničke dokumentacije za izgradnju apartmanskog objekta - fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli br. 10.21 (površine 6.106,75 m<sup>2</sup>), u okviru bloka br. 10b, koju čine kat. parcele br. 2373/4, 2375/5, 2390/2, 2373/1, 2375/1, 2383/2, 2384/1, 2384/3, 2384/8, 2383/7, 2874/7, 3102/10, 3102/7, 3102/9, 3102/5, 3071/5, 2383/6, 2874/5, 2383/5, 2383/3, 2874/4, 2384/7, 2384/4, 2383/1, 2384/2, 2376/3, 2376/7, 2375/4, 2375/3 i dijelovi kat. parcela br. 2874/2, 2389/3 i 2389/4 KO Budva, u zahvatu DUP-a »Budva Centar - Izmjene i dopune«,

- da je rješenjem Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine, broj 06-062-U-133/5, od 11.04.2016. godine, odobreno »ALART CENTAR - BUDVA CG« d.o.o. Budva, izgradnja I (prve) faze apartmansko-poslovnog objekta - garaža 2G, u obuhvatu DUP-a »Budva Centar« na dijelu urbanističke parcele br. 10.21, blok br. 10b, koju čine kat. parcele br. 2373/4, 2375/5, 2390/2, 2373/1, 2375/1, 2383/2, 2384/3, 2384/8, 2383/7, 2874/7, 3102/10, 3102/9, 3102/5, 3071/5, 2383/6, 2874/5, 2383/5, 2383/3, 2874/4, 2384/7, 2384/4, 2383/1, 2384/2, 2376/3, 2376/7, 2375/4, 2375/3 i dijelovi kat. parcela br. 2874/2, 2389/3 i 2389/4 KO Budva,

- da je nakon izdate predmetne građevinske dozvole, Inspektor za urbanizam I - Siniša Minić, podnio prijedlog, broj 0402/1/2016-5918/5, od 28.11.2016. godine, za poništavanje iste,

- da je rješenjem Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine, broj 06-062-U-133/7, od 12.12.2016. godine, prijedlog inspektora, odbijen i da je na predmetno rješenje uložena žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, koja je zaključkom ovog Sekretarijata, broj 06-062-U-133/9-2016. od 16.01.2017. godine, odbačena kao neblagovremena,

- da je zaključkom ovog Sekretarijata, broj 06-062-U-971/2-2016. od 19.01.2017. godine, prekinut postupak, do konačne odluke prethodnog pitanja, postupka po prijedlogu Inspektora za urbanizam, broj 0402/1/2016-5918/5, od 28.11.2016. godine, za poništavanje rješenja Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, broj 06-062-U-133/5, od 11.04.2016. godine,

- da je Ivanović Jovan iz Budve, preko punomoćnika Tatjane Franović advokata iz Budve, podnio zahtjev, broj 06-U-133/10-2016. od 01.02.2017. godine, za priznavanje statusa zainteresovanog lica u postupku izdavanja građevinske dozvole, pokrenut zahtjevom »Alart Centar - Budva CG« d.o.o. Budva, broj 06-062-U-971/1, od 26.12.2016. godine,

- da je nakon održane usmene rasprave u ovom Sekretarijatu, ovaj organ donio zaključak, broj 06-062-U-971/11-2016, od 28.02.2017. godine, kojim je Ivanović Jovanu iz Budve, priznato svojstvo zainteresovanog lica u naprijed navedenom postupku,

- da je na predmetni zaključak »Alart Centar - Budva CG« d.o.o. Budva, uložio žalbu Glavnom administratoru Opštine Budva, koji je svojim rješenjem, broj 12-01-u-42/3, od 26.05.2017. godine, istu odbio kao neosnovanu.

Nakon što su se stekli uslovi za nastavak započetog postupka, koji je bio prekinut zaključkom ovog Sekretarijata, broj 06-062-U-971/2-2016. od 19.01.2017. godine, za izdavanje građevinske dozvole, po zahtjevu »Alart Centar - Budva CG« d.o.o. Budva, u ovom Sekretarijatu održana je usmena rasprava o čemu je sačinjen zapisnik broj 06-062-U-971/15, od 12.07.2017. godine, a kojoj su prisustvovali advokat Tatjana Franović, punomoćnik Ivanović Jovana, advokat Ana Đukanović i advokat Milja Đuranović, punomoćnici »Alart Centar - Budva CG« d.o.o. Budva i Naser Ramai ovlašćeni zastupnik »Alart Centar - Budva CG« d.o.o. Budva.

Na predmetnoj raspravi, advokat Tatjana Franović, punomoćnik Ivanović Jovana, stranke u postupku, izjavila je sljedeće: »Ostajem u svemu kod razloga koji su navedeni u zahtjevu za priznavanje statusa stranke i usmenoj raspravi koja je održana u tom postupku, Skrećem pažnju Sekretarijatu da se pred Osnovnim sudom u Kotoru, vodi parnični postupak po tužbi za utvrđivanje ništavosti ugovora o kupoprodaji koji su zaključeni u ovom predmetu. Ostavljam na ocjenu organu da li taj parnični postupak može biti osnov za prekid ovog postupka do njegovog pravosnažnog okončanja«.

Advokat Ana Đukanović, punomoćnik »Alart Centar - Budva CG«, izjavila je »Smatram da postupak za izdavanje građevinske dozvole treba nastaviti jer taj postupak predstavlja nastavak započetog postupka i da sve radnje koje su do sada preduzimate su nanijele ogromnu štetu »Alart Centar - Budva CG«, kao i postupak pred Osnovnim sudom u Kotoru, a ja bih samo podsjetila prvostepeni organ na niz radnji koje su do sada onemogućavale i uticale na to da se ne izda građevinska dozvola kojom bi se nastavila gradnja već započeta u predmetnoj građevinskoj dozvoli. Ukalaza bih na zahtjev inspektora za poništaj izdate građevinske dozvole, pa zatim na pravosnažno rješenje kojim je otkončan postupak i ta građevinska dozvola je ostala na pravnoj snazi. Ukazala bih da zahtjev za deesproprijaciju koji je vođen i gdje takođe postoji pravaosnažna odluka kojom je takav zahtjev odbijen i koji je priložen ovom organu. Ukazala bih takođe na činjenicu da je zainteresovanom licu nakon 1968. godine, oduzeta imovina u provosnažnom postupku i isplaćena naknada i da se taj postupak restitucije za koji svi znamo koliko traju ti postupci i kako se okončavaju u ovakvim slučajevima jer su svi i upravni organi i sudovi zauzeli stanovište da nema prava na obeštećenje ni jedan bivši vlasnik kome je određena naknada u novcu nakon stupanja na snagu Zakona o izmjena i dopunama Zakona o eksproprijaciji iz 1968. godine. Ukazala bih takođe na postupak koji se vodi kod Osnovnog suda u Kotoru, koji takođe predstavlja postupak koji je da kažem na neki način sračunat da se onemogućiti izdavanje nastavka građevinske dozvole za »Alart Centar - Budva CG« i traži poništaj ugovora koji su prošli i vremenske i zakonske procedure, tako da smatram da je već dovoljno učinjena štete da treba zahtjev zainteresovanog lica za prekid postupka, odbiti, izdati građevinsku dozvolu, kako se ne bi od strane ovog organa podnosiocu zahtjevu pričinjavala još veća šteta«.

Nakon toga, advokat Tatjana Franović, punomoćnik Ivanović Jovana, stranke u postupku, izjavila je »da zainteresovana stranka Ivanović Jovan, nije podnio zahtjev za prekid postupka niti insistira na prekidu postupka, već to pitanje ostavlja na slobodnu ocjenu prvostepenom organu«.

U postupku rješavanja ove upravne stvari razmotreni su svi navodi, primjedbe, kao i dokazi koje je iznijela i dostavila advokat Tatjana Franović, uz zahtjev za priznavane svojstva zainteresovanog lica, kao i na usmenim raspravama od 27.02.2017. godine i 12.07.2017. godine, za čije dokazivanje se vodi parnični postupak u Osnovnom sudu u Kotoru, ovaj organ iste cijeni kao neosnovane, a iz sljedećih razloga:

Članom 93, stav 1, tačka 2a propisano je da je u slučaju kada se građevinska dozvola izdaje na dijelu urbanističke parcele, neophodno uraditi revidovano Idejno rješenje za faznu izgradnju i na isto pribaviti saglasnost svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom.

U konkretnom slučaju urađeno je Idejno revidovano rješenje - apartmansko poslovnog objekta 2G+P+M+IX, broj 02-11-16/SP, koje je izradio »Arhis Studio Dizajn« d.o.o. Budva, na koje su Slovinic Nikola i Slovinic Đorđina, dali saglasnost kao nosioci prava sukorišćenja na dijelu kat. parcele 2375/3 KO Budva, površine 99 m<sup>2</sup> i kat. parcele 2874/2 KO Budva, površine 17 m<sup>2</sup>, kao i saglasnost Slovinic Slobodana i Slovinic Jelene iz Budve, kao nosioca prava sukorišćenja na kat. parceli 2375/4 KO Buva, u površini od 56 m<sup>2</sup>, kat. parcele 2389/3 u površini od 109 m<sup>2</sup> i kat. parcele 2389/4 u površini od 107 m<sup>2</sup>, a koje ulaze u sastav urbanističke parcele 10.21, DUP-a »Budva Centar - Izmjene i dopune« i saglasnost Ramaj Nasera i Sijarić Alena, osnivača »Alart Centar - Budva CG« d.o.o. Budva, ovjerene kod notara Branke Vuksanović iz Budve, OVP br. 105/2016, od 19.01.2016. godine.



Vezano za konstataciju, advokata Franović Tatjane, date na zapisnik o usmenoj raspravi, od 12.07.2017. godine, da ostavlja na slobodnu ocjenu ovom Sekretarijatu da li treba prekinuti postupak zbog rješavanja prethodnog pitanja, a koje se odnosi na donošenje pravosnažnih odluka o pravu svojine na kat. parcelama na kojima se predviđa gradnja stambenog objekta, investitora »Alart Centar - Budva CG«, d.o.o. Budva, ovaj organ cijeni da nema zakonski osnov da, po službenoj dužnosti, prekine postupak za izdavanje predmetne građevinske dozvole do donošenja pravosnažnih odluka nadležnih sudova, iz sljedećih razloga:

Članom 136, tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku, (»Službeni list RCG«, broj 60/03 i Službeni list CG broj 32/11), propisano je da ako organ koji vodi postupka naide na pitanje bez čijeg se rješavanje ne može riješiti sama upravna stvar, a isto čini samostalnu pravu cjelinu, a za čije rješavanje je nadležan sud ili drugi organ (prethodno pitanje), on može pod uslovom ovog Zakona sam raspraviti to pitanje ili postupak prekinuti dok nadležni organ to pitanje ne riješi.

Članom 8 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti (»Službeni list CG«, broj 29/07, 32/11 i 43/15), propisano je da se upisom u katastar nepokretnosti stiču, prenose, ograničavaju i prestaju prava na nepokretnosti, dok je članom 10 istog Zakona propisano da se podaci upisani u katastar nepokretnosti smatraju tačnim. Takođe, članom 55 pomenutog Zakona propisano je da je list nepokretnosti javna isprava. Iz navedenih odredbi proizilazi da se vlasnikom nepokretnosti ima smatrati ono lice koje je upisano u listu nepokretnosti, u konkretnom slučaju »Alart Centar - CG Budva« d.o.o. Budva.

Zabilježba spora upisana u listu nepokretnosti, predstavlja evidentiranje određenih pravno-relevantnih činjenica, kako bi bile vidljive, a od značaja su za pravni promet, odnosno kako bi izvršni upis opomenuo potencijalne sticaoce prava da se uknjižba osporava. Njihov cilj nije, niti može biti ograničavanje imaoća knjižnog prava da raspolaže knjižnim pravom na koje se odnosi zabilježba, već ima dejstvo da pravosnažna presuda donijeta povodom tužbe djeluje i protiv onih lica koja su stekla knjižna prava nakon upisa spora. Dakle, zabilježba spora ne može ograničiti bilo koje pravo upisanog vlasnika, pa ni pravo da gradi, a čak ni pravo otuđenja, ako potencijalni sticalac na to pristane.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, broj 06-062-U-971/1, od 26.12.2016. 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.

Rješavajući po zahtjevu »Alart Centar - Budva CG« d.o.o. Budva, broj 06-062-U-971/1, od 26.12.2016. godine, a na osnovu dostavljene dokumentacije i dokaza i sprovedenog upravnog postupka, u skladu sa odredbama Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list Crne Gore", broj 32/11), kao primjenjujući i odredbe člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da se građevinska dozvola, između ostalog, izdaje i na osnovu dokaza o pravu svojine, a da je prema listu nepokretnosti - prepri br. 3577, KO Budva, od 05.07.2017. godine i 01.11.2017. godine, koji služi kao javna isprava, kao nosilac prava korišćenja na zemljištu na kat. parceli 2384/1 KO Budva, kao i nosilac prava svojine na objektu u izgradnji, upisan, u cjelini »Alart Centar - CG Budva« d.o.o. Budva, a upisana zabilježba o podnesenoj tužbi od strane advokata Tatjane Franović iz Budve, punomoćnika Ivanović Jovana iz Budve, radi utvrđivanje ništavosti Ugovora koji se odnosi na kat. parcele 2373, 2375 i 2383/1, sve KO Budva, po ocjeni ovog organa, ne predstavlja prethodno pitanje u postupku izdavanja predmetne građevinske dozvole.

Ovakav pravni stav proizilazi i iz Presude upravnog suda Crne Gore, U.br. 2611/2015, od 03.06.2016. godine, u kojoj je između ostalog navedeno da je odredbom člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kao jedan od uslova za izdavanje građevinske dozvole određen i dokaz o pravu svojine na nepokretnosti na kojoj se izvodi građenje, te imajući u vidu činjenicu da se u spisima predmeta nalazi list nepokretnosti, kao javna isprava kojom se dokazuje da su zainteresovana lica valasnici predmetne nepokretnosti, činjenica da je podnijeta tužba za utvrđivanje prava svojine ne predstavlja prethodno pitanje u postupku za izdavanje građevinske dozvole.

Imajući u vidu naprijed navedeno, a shodno odredbama 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), odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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:**

- Adv. Ani Đukanović  
punom. »Alart Centar -  
Budva CG« d.o.o. Budva
- Adv. Tatjani Franović  
punom. Ivanović Jovana
- Slovinic Nikola i Djordjina
- Slovinic Slobodan i Jelena
- Građ. inspekciji
- Urban. inspekciji
- Arhivi

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



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



