

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj
Broj: 06-02-U-958/218
Budva, 19.11.2014. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "TRADEUNIQUE CG" D.O.O. BUDVA, broj 06-02-U-958/1, od 24.10.2014. godine, na osnovu člana 2 i 3 Uredbe o postupku i kriterijumima za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslove prostorije ("Službeni list CG", broj 32/11, 06/14 i 42/14) 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

ODBIJA SE ZAHTJEV "TRADEUNIQUE CG" D.O.O. BUDVA, za pretvaranje - prenamjenu zajedničkih prostorija - garaža, označenih kao PD1 i dio PD4, koji se nalaze u suterenu objekta br. 1, na katastarskoj parceli br. 2058/1 KO Budva (koja čini dio urbanističke parcele br. 13.8, u okviru bloka 13, kvarta 5, u DUP-u "Budva Centar"), u poslovni prostor ugostiteljsko-turističke namjene.

O b r a z l o ž e n j e

"TRADEUNIQUE CG" D.O.O. BUDVA, obratio se Ministarstvu održivog razvoja i turizma, zahtjevom broj 08-1637/16, od 08.10.2014. godine, za pretvaranje zajedničkih prostorija - garaža, označenih kao PD1 i dio PD4, koji se nalaze u suterenu objekta br. 1, na katastarskoj parceli br. 2058/1 KO Budva (pisana u LN br. 3447 za KO Budva), u poslovni prostor ugostiteljsko-turističke namjene.

U skladu sa odredbama člana 55, stav 4 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11), Ministarstvo održivog razvoja i turizma - Direktorat za razvoj stanovanja je predmetni zahtjev, aktom broj 08-1637/16, od 20.10.2014. godine, prosljedilo na nadležnost Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, zaveden pod brojem 06-02-U-958/1, od 24.10.2014. godine.

U naprijed navedenom zahtjevu "TRADEUNIQUE CG" D.O.O. BUDVA, traži se pretvaranje zajedničkih prostorija - garaža u poslovni prostor ugostiteljsko-turističke namjene, i to garažnih prostora koji se nalaze u suterenu objekta br. 1, na katastarskoj parceli br. 2058/1 KO Budva, označeni kao PD1 (druga etaža podruma ukupne površine 1.644 m²) i PD4 (prva etaža podruma ukupne površine 2.668 m²).

Provedenim postupkom, pregledom zahtjeva i priložene dokumentacije, utvrđeno je sljedeće:

- da je za predmetni stambeno-poslovni objekat, na kat. parceli br. 2058/1 KO Budva, Ministarstvo za ekonomski razvoj, izdalo investitorima Opštini Budva i "TRADEUNIQUE CG" D.O.O. BUDVA, građevinsku dozvolu, broj 1102-08-127/1-08, od 20.01.2009. godine, za izgradnju objekta za višeporodično stanovanje sa komercijalno-poslovnim sadržajima, na dijelu urbanističke parcele br. 13.8, koju čini katastarska parcela 2058/1 KO Budva, u okviru bloka 13, kvarta 5, u zahvatu DUP-a "Budva Centar", spratnosti: S1+S2+P+7, ukupne bruto građevinske površine: 48.418,46 m²;



- da je uvidom u list nepokretnosti - prepis, broj 3447, od 27.03.2014. godine, utvrđeno da su dvije suterenske etaže uknjižene kao garažni prostori, označeni kao PD1, PD2, PD3 i PD4, s tim da su garažni prostori PD1 i PD4, upisani kao svojina "TRADEUNIQUE CG" D.O.O. BUDVA, a garažni prostori PD2 i PD3, kao svojina Opštine Budva, dok su svi ostali posebni djelovi objekta, koji se nalaze u prizemlju i ostalim etažama upisani u listu nepokretnosti kao stambeni i poslovni prostori;

- da je prema urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju objekata u okviru DUP-a "Budva Centar" ("Službeni list CG" - opštinski propisi, broj 32/08) i nivelacionim uslovima plana, propisana obaveza svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke ili katastarske parcele stacionira vozila prema standardima koji su Planom propisani, uz otvorene mogućnosti da to razriješi na različite načine: podrumaska garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad suterena ili podruma ili izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zadatak, kao i da pitanja mirujućeg saobraćaja investitor obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekta, što je u konkretnom slučaju i utvrđeno u postupku izdavanja građevinske dozvole za predmetni objekat, koju je izdalo Ministarstvo za ekonomski razvoj, pod brojem 1102-08-10027/1-08, od 20.01.2009. godine;

- da je članom 2, stav 2 Uredbe o postupku i kriterijumima za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije ("Službeni list CG", broj 04/11, 06/14, 42/14), propisano da "Zahtjev za pretvaranje zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju podnosi upravnik stambene zgrade, na osnovu odluke skupštine etažnih vlasnika", što u konkretnom slučaju nije urađeno, već je zahtjev podnio vlasnik posebnog dijela objekta - garaže, koja predstavlja zajednički dio objekta u funkcionalno-tehnološkom i eksploatacionom smislu, s obzirom da obje suterenske etaže čine nedjeljivi garažni prostor u ovom objektu;

- da je članom 4, stav 1, alineja 2 Uredbe o postupku i kriterijumima za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije, propisano da je "donesena odluka skupštine etažnih vlasnika o pretvaranju posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju, koja je registrovana kod nadležnog organa lokalne uprave", što u konkretnom slučaju, takođe nije urađeno, jer uz zahtjev nije dostavljena odluka skupštine etažnih vlasnika, niti je dostavljeno uvjerenje nadležnog Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent kojom bi se potvrdilo da je formirana skupština etažnih vlasnika u ovom objektu;

- da je članom 4a, stav 2, alineja 1 naprijed navedene Uredbe, propisano da uz zahtjev treba dostaviti "dokaz da posebni i zajednički dio stambene zgrade ispunjava minimalno-tehničke uslove u pogledu opreme i prostora u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način obavljanja turističke i ugostiteljske djelatnosti", što takođe, u konkretnom slučaju nije dostavljeno. Imajući u vidu zakonske propise i normative koji regulišu oblast izgradnje objekata i njihovu eksploataciju, zaključuje se da garažni prostor ne zadovoljava minimalno-tehničke uslove za poslovni prostor turističko-ugostiteljske namjene, jer su garažni prostori specifični tehnički prostori sa propisanom visinom koja ne odgovara visini stambenih i poslovnih prostora i sa odgovarajućim instalacijama i specifičnom saobraćajnom i protivpožarnom infrastrukturom, te je jasno da se isti ne mogu prenamijeniti bez izvođenja velikom obima građevinskih radova;



- 3 -

Iz svega naprijed iznesenog nedvosmisleno proizilazi da se u konkretnoj pravnoj stvari ne mogu primijeniti odredbe Uredbe o postupku i kriterijumima za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije ("Službeni list CG", broj 32/11, 06/14 i 42/14), te je ovaj organ utvrdio da se nijesu stekli uslovi iz člana 2; 4, stav 1, alineja 2 i člana 4a ove Uredbe, da se zahtjevu udovolji.

Shodno odredbama člana 8, stav 1, 126, stav 1 i 135, stav 3 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11), Izvršni direktor "Tradeunique CG" - Stanković Tomislav, pismeno na zapisnik je, dana 17.11.2014. godine, upoznat sa činjenicama i okolnostima odlučnim za rješenje ove upravne stvari.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

DOSTAVLJENO:

- Imenovanom
- Građ.inspekciji
- Urban.inspekciji
- Arhivi

OBRADIVAČ,

Duška Miskin-Labović

Miskin-Labović



SEKRETAR,

Danijela Marotić

Marotić