



Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

Broj: UPI-07-338/20-578/2

Budva, 13.08.2020. godina

POZIV ZA STRANKU

(član 70 Zakona o upravnom postupku)

Sladana Vujošević iz Budve, poziva se da u svojstvu stranke kao predsjednik Skupštine etažnih vlnika stambene zgrade »Liješević«, ul. Boljači do u Budvi, da izjavu u pisanom obliku u roku od 7 dana od dana prijema poziva, u predmetu »ASKO-INVEST« D.O.O. Budva za poništavanje Rješenja ovog organa, broj 07-u-1244/1 od 12.09.2019. godine registraciji organa upravljanja predmetne stambene zgrade.

Uz izjavi obavezno navesti da li su Migalin Vladimir i Tatjana i Luketić Tomislav bili prisutni na sastanku Skupštine etažnih vlnika dana 21.02.2019. godine, da li su lično potpisali zapisnik, kao i da li je Aleksandr Lukashov, izvršni direktor »ASKO-INVEST« D.O.O. Budva bio obavješten o konstituisanju organa upravljanja u stambenoj zgradi.

PRILOG:

- Zahtjev broj UPI-07-338/20-578/1 od 07.08.2020. godine

Samostalni savjetnik I,
Dubravka Radunović



OPŠTINA BUDVA
BUDVA

Primljeno:	07-08-2020
Org. jed.	Broj
Prilog	Vrijednost
UP	07-358/20-5931

OPŠTINA BUDVA
SEKRETARIJAT ZA STAMBENO KOMUNALNE POSLOVE

BUDVA

PREDMET : ZAHTEJEV ZA UKIDANJE/PONIŠTAVANJE RJEŠENJA

Rješenjem Sekretarijata za komunalno stambene poslove opštine Budva broj 07-U-1244/1 od 12.09.2019.g.

Na osnovu člana 140 Zakona o opštem upravnom postupku podnosim predmetni zahtjev, za koji dajem sledeće

Obrazloženje

Rješenjem Sekretarijata za komunalno stambene poslove opštine Budva broj 07-U-1244/1 od 12.09.2019.g. upisuje se u Registar upravnika stambenih zgrada opštine Budva dana 12.09.2019.g. pod rednim brojem 353 Odluka Skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade „Liješević“ u ul. Boljači DO u Budvi na kat.parc. 104/1 KO Budva , o imenovanju „AKVILA“ D.O.O. iz Podgorice za upravnika zgrade donesena na sjednici Skupštine etažnih vlasnika održanoj dana 21.02.2019.g.

U obrazloženju rješenja navodi se da se tom Sekretarijatu dana 12.04.2019.g. Zahtjevom br. 07-551/1 obratila Skupština etažnih vlasnika pomenute zgrade za upisa odluke o imenovanju upravnika zgrade, uz koji je priložen: poziv za održavanje sjednice skupštine etažnih vlasnika, zapisnik i odluke sa sjednice održane 21.02.2019.g. i to : Odluka o imenovanju upravnika zgrade, Odluka o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika, Odluka o imenovanju predsjednika skupštine etažnih vlasnika, Ugovor o međusobnim odnosima skupštine, Odluka o načinu organizovanja poslova , Odluka o visini iznosa steddstava za održavanje zajedničkih djelova zgrade, Odluka o otvaranju zajedničkog računa stambene zgrade , Odluka o izradi pečata, Odluka o usvajanju istih i list nepokrtnosti br. 3006 za predmetnu stambenu zgradu.

Ovakvo Rješenje suprotno je zakonu , odnosno njime se grubo krše odredbe Zakona o svojinsko pravnim odnosima i Zakona o održavanju stambenih zgrada kojima se reguliše formiranje i rad skupštine etažnih vlasnika i njihovih prava i obaveza vezano za održavanje stambene zgrade čiji su oni etažni vlasnici. Naime , u predmetnoj stvari , podnosilac zahtjeva iznio je tom organu neistinite informacije i podnio lažirana i flasifikovana akta zajedno sa predsednikom skupštine stanara zgrade Vujošević Slađanom-vlasnikom stana broj 7 , na način što su krivotvorili Zapisnik sa sastanka etažnih vlasnika od 21.02.2019.g. i u isti unijeli neistinite podatke kao i potpise lica koja nisu bila prisutna tom sastanku, niti su o istom bila obaviještena i pozvana, neka od njih su i maloljetna, pa je takav Zapisnik predat uz Zahtjev prvostepenom organu koji je na osnovu takvog nezakonitog Zapisnika o nezakono održanoj i sazvanoj skupštini i odlukama donesenim tom prilikom , odlučio Rješenjem koje se osporava.

Nesporno je na osnovu člana 180 i 181 ZAKONA O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA, da stambenom zgradom upravljaju stanari, odnosno etažni vlasnici , koji su dužni da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom, a to su Upravnik i skupština stanara.

Stambenu zgradu Liješević u Budvi čini 9 posebnih dijelova zgrade- 9 stanova , što ukupno predstavlja 9 glasova, a radi se o sledećim stanovima odnosno stanarima kao etažnim vlasnicima:

Stan broj 1 - vlasnik KASTRATOVIĆ LAZAR (PD 1 , površine 80 m2)

Stan broj 2 - vlasnik LUKETIĆ IVAN TOMISLAV (PD 2 , površine 43 m2)

Stan broj 3 - vlasnik „ASKO-INVEST,, DOO BUDVA (PD3 , površine 72 m2)
Stan broj 4 - MIGALINA TATIANA i MIGALIN VLADIMIR (PD4 , površine 56 m2)
Stan broj 5 - LIJEŠEVIĆ JOVANA SLOBODAN (PD5 , površine 43 m2)
Stan broj 6 - „ASKO-INVEST,, DOO BUDVA (PD6 , površine 84 m2)
Stan broj 7 - VUJOŠEVIĆ VESELIN SLAĐANA (PD7 , površine 45 m2)
Stan broj 8 - LIJEŠEVIĆ JOVANA SLOBODAN (PD8 , površine 43 m2)
Stan broj 9 - „ASKO-INVEST,, DOO BUDVA (PD9 , površine 129 m2).

Članom 183 ZAKONA O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA propisano je da skupštinu čine vlasnici, odnosno njihovi predstavnici a članom 184 da se Predsjednik skupštine bira većinom glasova članova skupštine, na period od četiri godine, koji saziva i vodi sjednice skupštine i obavezan je da, najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine. Članom 185 propisano je da Inicijativu za održavanje sjednice skupštine može dati i 1/4 vlasnika, što u konkretnom slučaju znači da je za postizanje kvoruma za sazivanje skupštine stanara stambene zgrade Liješević potrebno **3 glasa** (1/4). Na osnovu člana 186, Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine pri čemu svaki vlasnik ima jedan glas u skupštini. Podnosilac ovog Zahtjeva „Asko-Invest“ d.o.o. Budva je vlasnik je 3 stana , i to: stana broj 3, 6 i 9, pa slijedom toga ima 3 glasa na skupštini stanara stambene zgrade „Liješević“ Budva. Međutim, podnosilac zahtjeva nije obaviješten o formiranju skupštine, na skupštini nije prisustvovao i u cjelosti mu je uskraćeno pravo da kao stanar zgrade sa 3 glasa u skupštini stanara upravlja zgradom, čime je povrijeđeno njenogovo pravo propisano člano 180-186 citiranog zakona.

Dana 21.02.2019.godine , kada je navodno održana konstitutivna skupština , vlasnici stana broj 4 – Migalina Tatiana i Vladimir, koji žive u Rusiji, kao i vlasnik stana broj 2 - Luketić Tomislav , koji živi u Hrvatskoj, nisu boravili u Crnoj Gori. Naime radi se o stranim državljanima koji dolaze isključivo ljeti i koji u februaru mjesecu nisu prisustvovali sjednici a čiji su potpisi lažirani os strane predsjednika skupštine koji je zajedno sa d.o.o. Akvil iz Podgorice nezakonito preduzeo opisane radnje i donio sporne akte. Pri tome, među stanarima je poznato da vlasnici stana broj 4 – Migulin Vladimir i Tatjana , vlasnik stana broj 2- Luketić Tomislav kao i vlasnici stanova 3, 6 i 9 Aleksandr Lukashov –izvršni direktor d.o.o. Asko – invest iz Budve nikada u tom periodu ne borave u Crnoj Gori već dolaze ljeti.

DOKAZ: Pribaviti od MUP-a CG dokaz o boravku navedenih lica u tom periodu u CG

Saslušanje Slađane Vujošević u svojstvu predsjednika skupštine,

Saslušanje stanara zgrade Liješević

Saslušanje ovlašćenog lica u d.o.o. Akvil iz Podgorice

Na osnovu člana 5-7 ZAKONA O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA, o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele odlučuje skupština etažnih vlasnika. Svak etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini a etažni vlasnik može da glasa na skupštini: lično il preko opunomoćenog predstavnika ili elektronskim putem- pod uslovom da je dostavio pisanu i ovjerenu izjavu predsjedniku skupštine o načinu glasanja, koja naročito sadrži elektronsku adresu sa koje se obavlja glasanje. Ako na jednom posebnom dijelu ima više suvlasnika ili zajedničara, svi zajedno imaju jedan glas u skupštini a suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela, dužni su da opunomoće predstavnika u skupštini i da punomoćje dostave u pisanoj formi predsjedniku skupštine.

Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine. Izuzetno, ako se ni nakon dva poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine i/ili sjednice skupštine sa istim dnevnim redom, ne postigne kvorum za odlučivanje, skupština odlučuje većinom glasova prisutnih članova.

U konkretnoj stvari, Slađana Vujošević , vlasnik stana broj 7 u zgradi Liješević u Budvi, koja je inicirala saziv skupštine stanara - etažnih vlasnika stambene zgrade bez prethodno sprovedene zakonske procedure, na način što je navodno dana 21.02.2019.godine u 16.00 časova održala konstitutivnu skupštinu na kojoj su navodno bili prisutni i glasali vlasnici stana br. 1,2, 4,5 ,7 i 8, postupila je suprotno imperativnim odredbama Zakona o etažnoj svojini, Zakona o svojinsko

pravnim odnosima i Zakona o održavanju stambenih zgrada jer nije prethodno postojala inicijativa od strane ¼ stanara (u spisu predmeta ne postoje dokazi o inicijativi za saziv skupštine potpisanoj od strane ¼ stanara), koji ni fizički dana 21.02.2019.godine nisu bili u Crnoj Gori pa objektivno nisu mogli ni pristupiti sjednici skupštine a time i glasati na sjednici skupštine a u spisu predmeta ne postoje dokazi da su opunomoćili treća lica, a takođe je postupila i suprotno Krivičnom zakoniku crne gore kada je pred državni organ iznijela neistinite i lažne podatke i dokumenta sa potpisima lica koja nisu bila prisutna. Pri tome, vlasnik stana broj 1 Kastratović Lazar koji je takođe potpisan da je prisustvovao sazivu skupštine i glasao je maloljetno lice, o čemu postoji zabilješka u Listu nepokretnosti u spisu predmeta, i kao takav nema poslovnu sposobnost odnosno njegova izjava volje nije pravno relevantna niti može proizvoditi pravna dejstva. Takođe, tako nezakonito održana skupština stanara, pored lažiranog zapisnika i neistinite sadržine i falsifikovanih potpisa stanara koji nisu bili prisutni na dan državanja sjednice a nisu opunomoćili druga lica da ih na sjednici zastupaju, rezultirala je nezakonito donijetim odlukama, i to:

1. Odlukom o imenovanju "Akvilla" d.o.o. iz Podgorice od 21.02.2019.godine
2. Odlukom o konstituisanju Skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade od 21.02.2019.godine
3. Odlukom o imenovanju predsjednika Skupštine etažnih vlasnika od 21.02.2019.godine
4. Odlukom o načinu organizovanja poslova od 21.02.2019.godine
5. Odlukom o visini iznosa steddava za održavanje zajedničkih djelova zgrade od 21.02.2019.godine
6. Odlukom o otvaranju zajedničkog računa stambene zgrade od 21.02.2019.godine
7. Odlukom o izradi pečata od 21.02.2019.godine
8. Odlukom o usvajanju istih i list nepokretnosti br. 3006 za predmetnu stambenu zgradu od 21.02.2019.godine.

Ono što dodatno čini nezakonitim, kako predmetni Zapisnik od 21.02.2019.g. tako i odluke koje su donijete toga dana na skupštini stanara koja se faktički i stvarno nije održala, jeste činjenica da su svi navedeni dokumenti potpisani i pečatirani od strane „Akvilla“ d.o.o. Podgorica koji nije vlasnik stanova stambene zgrade, nije bio prisutan na skupštini stanara stambene zgrade 21.02.2019.godine i nema nikakva ovlašćenja u vezi sa radom i formiranjem skupštine stanara zgrade. Dakle, radi se o aktima donijetim od strane za to neovlašćenih lica. Upravnik zgrade i skupština stanara su 2 zasebna pravna subjekta koja shodno citiranim odredbama vrše svaki svoju nadležnost i ovlašćenja na način kako propisuje zakon, dok je u predmetnoj stvari povrijeđena zakonska procedura donošenja tih akata.

Stoga, u svojstvu punomoćnika stanara stambene zgrade „Liješević“ u Budvi d.o.o. „Asko invest“ iz Budve koji su vlasnici stanova broj 3,6 i 9, koji su oštećeni nezakonitim formiranjem skupštine stanara navedene zgrade i kojima je uskraćena naprijed navedena prava propisana o svojinsko pravnim odnosima i Zakonom o održavanju stambenih zgrada, obraćam vam se ovim zahtjevom i predlažem da nakon uvida u spise predmeta i održavanja usmene rasprave i izjašnjenja i saslušanja svih stanara zgrade, predsjednice skupštine i upravnika zgrade te uvida u dokumentaciju koja čini spis predmeta, prvostepeni organ stavi van pravne snage Rješenje Sekretarijata za komunalno stambene poslove opštine Budva broj 07-U-1244/1 od 12.09.2019.g. iz razloga što je isti prilikom odlučivanja i donošenja rješenja bio doveden u zabludu od strane podnosioca zahtjeva prikrivanjem istinitih činjenica odnosno podnošenjem neistinitih tom organu, a da će se novo rješenje donijeti zakonitog sazivanja, konstituisanja i odlučivanja skupštine stanara predmetne zgrade.

U Budvi, 01.08.2020.godine

Za „ASKO – INVEST“ D.O.O. BUDVA:

Punomoćnik

Adv. Tamara Polović

ADVOKAT
Tamara Polović

BEOGRAD, Bul. Milutina Milankovića 56/24
Tel. +381 61 16 77 897, +382 67 19 26 19
e-mail: advtpolovic@yahoo.com