



Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

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

Br. UPI 07-338/20-144/5

Budva, 04.10.2021. godine

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, na osnovu člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku (»Sl. list CG«, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući u predmetu konstituisanja organa upravljanja u stambenoj zgradi, po zahtjevu »CITY CLEAN COMPANY« DOO - BUDVA, d o n o s i

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev »CITY CLEAN COMPANY« DOO - BUDVA, koje zastupa Skupštinu etažnih vlasnika stambene zgrade »D INŽENJERING«, ul. Filipa Kovačević bb u Budvi, za konstituisanje organa upravljanja u stambenoj zgradi, br. UPI 07-338/20-144/1 od 10.03.2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

»CITY CLEAN COMPANY« DOO - BUDVA, koje zastupa Skupštinu etažnih vlasnika stambene zgrade »D INŽENJERING«, ul. Filipa Kovačević bb u Budvi, podnijela je zahtjev za konstituisanje organa upravljanja u predmetnoj stambenoj zgradi br. UPI-07-338/21-144/1 od 10.03.2021. godine.

U postupku koji je prethodio donošenju rješenja utvrđeno je da:

- Da je u listu nepokretnosti br. 4026 predmetna zgrada upisana kao apartmansko poslovni objekat i posjeduje 1 nestambeni prostor, 125 garažnih mjesta, 46 apartmana i 2 poslovna prostora;
- Uvidom u Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju apartmanskog objekta koje je izdao Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva br. 06-061-834/4 od 01.04.2019. godine u dijelu – Planirana namjena objekta – SMNZ – definisano je da je u pitanju mješovita namjena.
- Da je Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI 07-338/21-144/3 od 12.07.2021. godine dostavljeno podnosiocu zahtjeva da se izjasni o istom u ostavljenom roku.
- Da je u Odgovoru na predmetno Obavještenje br. UPI 07-338/21-144/4 od 27.07.2021. godine podnosilac zahtjeva naveo da su predmetni apartmani najvećim dijelom vlasništvo stanara tj. investitor je iste prodao i vlasnici su upisani u LN br. 4026, čak su neki kupci zabilježeni i kao kupci stanova u dijelu Podaci o

- teretima i ograničenjima, što sve ukazuje da nisu turistički apartmani i da se mogu formirati organi upravljanja u stambenoj zgradi i registrovati kod ovog organa.
- Ovaj organ obratio se Službi za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta zahtjevom za dostavu podataka za predmetni objekat br. 07-354/21-1168/1 od 05.08.2021. godine.
 - Služba za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta dopisom br. 11-430/21-105/1 od 09.08.2021. godine dostavila je Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 01-2640/1 od 08.08.2019. godine.

Uvidom u predmetni Ugovor utvrđeno je da se naknada odnosi na izgradnju apartmansko-poslovnog objekta, a da je u čl. 6 propisano da su ugovorne strane saglasne da su investitori u obavezi da dostave kategorizaciju objekta i dokaz o upisu u Centralni turistički registar 6 mjeseci nakon što se objekat pusti u rad, kao i da ukoliko objekat ne ispunio uslove shodno projektnoj dokumentaciji dužan je platiti naknadu u cjelosti za šta će se sačiniti Anex ovog Ugovora.

Članom 162 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. List CG", br. 19/09) definisano je da stambena zgrada je zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen za stanovanje i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu. Stavom 2 pomenutog člana određeno je da stambenu zgradu čine posebni i zajednički djelovi stambene zgrade.

Činjenica da je u LN br. 4026, u dijelu Podaci o teretima i ograničenjima za nekoliko PD-a upisana zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa – Ugovora o kupoprodaji stana, nije od uticaja na drugačije rješenje ove pravne stvari, jer stanovi nijesu evidentirani u LN u Podacima o objektima i posebnim djelovima objekta.

Kako u predmetnom objektu ne postoji ni jedan poseban dio definisan kao stambeni prostor, već su to apartmani, garažna mjesta, poslovni prostori i nestambeni prostor, to se isti ne može smatrati stambenom zgradom u smislu citirane odredbe Zakona o svojinsko pravnim odnosima.

Kada se izvrši prenamjena predmetnog objekta u stambenu zgradu shodno čl. 6 stav 2 Ugovora o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i ista se upiše u katastarski operat Opštine Budva, tada će se steći uslovi da se predmetni objekat registruje kao stambena zgrada i da se mogu obrazovati organi upravljanja u skladu sa odredbama Zakona o svojinsko pravnim odnosima i Zakonu o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG, br. 41/16 i 84/18).

Članom 116 Zakona o upravnom postupku propisano je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

U skladu sa navedenim, a na osnovu člana 116 Zakona o upravnom postupku odlučeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje Sekretarijatu za komunalno stambene poslove sa taksom u iznosu od 4,00 € na račun Opštine Budva br. 510-8176777-39.

Dostavljeno:

- Imenovanima
- Arhivi

