



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +38233451287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-062-U-788/16-2018.
Budva, 09.09.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Vujičić Nenada iz Budve, broj 06-062-U-788/1, od 08.06.2018. godine, na osnovu člana 104, stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 157, stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/09 i 82/20), d o n o s i

R J E Š E N J E

1. PREKIDA SE POSTUPAK pokrenut po zahtjevu **VUJIČIĆ NENADA iz Budve**, broj 06-062-U-788/1, od 08.06.2018. godine, za legalizaciju bespravnog dijela stambeno-poslovnog objekta br. 1, spratnosti P+3+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 975/2 KO Bečići, jer isti nije izgrađen u skladu sa DUP-om »Bečići«.
2. Prekid postupka iz tačke 1 traje do stupanja na snagu Odluke o donošenju Plana generalne regulacije Crne Gore i do rješavanja imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom susjedne katastarske parcele br. 975/5 KO Bečići.

O b r a z l o ž e n j e

Vujičić Nenad iz Budve, zahtjevom broj 06-062-U-788/1, od 08.06.2018. godine, obratio se ovom Sekretarijatu, za legalizaciju bespravnog dijela objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 975/2 KO Bečići.

U postupku donošenja ovog rješenja, pregledom zahtjeva i dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je uz isti imenovani dostavio fotokopiju građevinske dozvole - rješenje broj 06-062-U-1296/91, od 07.11.2003. godine, izdata od Sekretarijata za urbanizam Opštine Budva, kojim je Vujičić Nenadu iz Budve, odobrena izgradnja stambenog objekta, na kat.parceli br. 975/2 KO Bečići, urbanistička parcela 49, razvijene građevinske bruto površine 212,25 m² (prizemlje: 73,32 m² + I sprat: 73,32 m² + potkrovlje: 65,61 m²), spratnosti P+1+Pk; i fotokopiju elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - etažna razrada posebnog dijela stambenog objekta izgrađenog na kat. parceli 975/2 KO Bečići i isti se odnosi na prizemlje - poslovni prostor, označen kao PD4 površine 42,92 m², koji je izradio "Ras Company" d.o.o. Budva (akt br. 005/18 od 27.01.2018. godine) i ovjeren u Upravi za nekretnine - PJ Budva, broj 953-104-593/1, dana 31.05.2018. godine.

Kako je pregledom podnešenog zahtjeva i dostavljene dokumentacije, utvrđeno da imenovani uz isti nije dostavio kompletnu dokumentaciju propisanu članom 156 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17 i 44/18) to je imenovani aktom broj 06-062-U-788/2, od 04.09.2018. godine, pozvan da u roku od mjesec dana dostavi: original list nepokretnosti sa uknjiženim objektom na kat. parcelama 975/2 i 976/1 KO Bečići, na osnovu ovjerenog geodetskog elaborata etažne razrade i elaborat originalnih terenskih podataka sa premjerom bruto površina izgrađenog objekta.

Postupajući po predmetnom dopisu, imenovani je nakon toga ovom Sekretarijatu dostavio:

- List nepokretnosti - prepis br. 856 KO Bečići, izdat dana 25.09.2020. godine i
- Elaborat bruto građevinske površine stambeno - poslovnog objekta na kat.parceli br. 975/2 KO Bečići, broj 152B/20, od 15.07.2020. godine, izrađen od strane "GeoMišo" d.o.o. Budva, prema kojem ukupna bruto površina objekta iznosi 678,88 m², spratnosti P+3+Pk.

Gagović Marina iz Budve, podnijela je zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-778/4/2018, od 16.12.2019. godine, za priznavanje statusa stranke u postupku pokrenutom po zahtjevu Vujičić Nenada iz Budve.

O predmetnom zahtjevu imenovane upoznat je Vujičić Nenad u prostorijama ovog organa, dana 10.02.2020. godine i na zapisnik je dao izjavu da je saglasan da se imenovanoj prizna svojstvo stranke, kao vlasnici susjedne parcele. Ovaj Sekretarijat je donio rješenje broj 06-062-U-788/5-2018, od 11.02.2020. godine, kojim je Gagović Marini iz Budve, priznato svojstvo stranke (zainteresovanog lica) u postupku legalizacije pokrenutom po zahtjevu Vujičić Nenada iz Budve, broj 06-062-U-778/1, od 08.06.2018. godine.

Na predmetno rješenje Vujačić Nenad, izjavio je žalbu Glavnom administratoru Opštine Budva, koji je svojim rješenjem broj UPII 12-042/20-32/2, od 10.03.2020. godine, poništio predmetno rješenje i predmet vratio na ponovni postupak i odlučivanje iz razloga što je ovaj organ priznao svojstvo stranke Gagović Marini, a u elektronskoj bazi katastarskih podataka kao vlasnik susjedne parcele je upisano drugo lice, odnosno "Rubin Invest" d.o.o. Podgorica, sa obimom prava 1/1.

Rješavajući u ponovnom postupku po uputama rješenja Glavnog administratora, a nakon što je voditelj postupka obavijestio Gagović Marinu telefonskim putem o razlozima za odbijanje zahtjeva, ovaj Sekretarijat donio je rješenje broj 06-062-U-778/8-2018, od 06.04.2020. godine, kojim je odbijen zahtjev imenovane za priznavanje svojstva stranke.

Dana 29.07.2020. godine, Marina Gagović i "Rubin Invest" d.o.o. Podgorica, podnijeli su zahtjev ovom Sekretarijatu broj 06-062-U-778/9/2018, za obustavljanje postupka legalizacije bespravnog objekta Vujičić Nenada, izgrađenog na kat.parceli 975/2 KO Bečići.

Iz razloga što po zahtjevu Marine Gagović i "Rubin Invest" d.o.o. Podgorica ovaj Sekretarijat nije odlučio, imenovani su uputili Upravnoj inspekciji Ministarstva javne uprave inicijativu za pokretanje postupka nadzora, broj UPIN 07-700/20-644, od 06.08. 2020. godine, nakon čega je Upravna ispektorka Jovana Krivokapić zatražila naše izjašnjenje.



Traženo izjašnjenje, ovaj Sekretarijat je dostavio Upravnoj inspektorki, dana 28.08.2020. godine, pod brojem 06-082/20-682/2, nakon čega je inspektorka dostavila zapisnik o izvršenom vanrednom inspekcijskom pregledu br. UPIN07-700/20-644/4, od 13.11.2020. godine, zaveden na pisarnici Opštine Budva, pod brojem 06-082/20-682/4, od 20.11.2020. godine, kojim je ukazano ovom Sekretarijatu na nepravilnosti utvrđene u postupku inspekcijskog nadzora i zatražili da pismeno obavijestimo Upravnu inspekciju o preduzetim mjerama i radnjama u roku od 7 dana od isteka roka određenog za otklanjanje nepravilnosti koje su utvrđene.

Postupajući po predmetnom zapisniku upravne inspektorke, dana 02.12.2020. godine, u ovom Sekretarijatu, upoznat je Višnjic Mihailo u ime "Rubin Invest" d.o.o. Podgorica o predmetnom upravnom postupku koji je nakon toga dao svoju izjavu, a o čemu je sastavljen Zapisnik. Odgovor upravnoj inspektorki sa zapisnikom od 02.12.2020. godine, prosljeđen je putem pošte, dana 21.12.2020. godine.

S obzirom na činjenicu da je avgustu 2020. godine donesen Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 82/20), kojim je članom 235a, stav 2 propisano da će se započeti postupci legalizacije za koje nije donijeto rješenje o legalizaciji okončati u skladu sa novim zakonom, ovaj Sekretarijat uputio je Vujičić Nenadu poziv za dopunu zahtjeva za legalizaciju broj 06-062-U-778/10-2018, od 27.11.2020. godine.

Postupajući po predmetnom aktu, imenovani je u prilogu akta broj 06-062-U-788/11/2018, od 19.01.2021. godine, dostavio ovom Sekretarijatu sledeću dokumentaciju:

- Izvještaj revidenta od 15.12.2020. godine, koji je izradio BMR "Baošić" d.o.o. Bijelo Polje, u kojem se konstatuje da je postojeći stambeno- poslovni objekat na kat.parceli br. 975/2 KO Bečići, izgrađen u skladu sa DUP-om "Bečići".

- fotokopiju ugovora o razmjeni nepokretnosti, zaključen dana 27.04.2007. godine, između Boreta Ivana iz Budve i Nenada Vujičića iz Budve, a koji se odnosi na kat. parcele br. 976 i 975/2, obje KO Bečići;

- fotokopiju Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - formiranje parcele, snimanje objekta, etažna razrada objekta na kat. parcelama br. 975/2 i 976/1 KO Bečići, urađen od strane "Geo Mišo" doo Budva (akt broj 152/20 od 15.07.2020. godine), koji je ovjeren u Upravi za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 917-104-05-1352/20, dana 30.09.2020. godine.

U naprijed navedenom aktu, imenovani je naveo da ovjereni Elaborat etažne razrade objekta nije predao na knjiženje Upravi za nekretnine - PJ Budva iz razloga što je odbio da kod notara da izjavu da je objekat sagradio na 1m² tuđeg zemljišta, koji je greškom u katastarskom operatu upisan na susjeda, te da je pokrenuo postupak za ispravku greške koji je u toku. Kao dokaz dostavio je Rješenje Uprave za nekretnine - PJ Budva br. 954-104-U-645/20, od 09.12.2020. godine, kojim je odbijen zahtjev Vujičić Nenada za ispravku greške u listu nepokretnosti br. 855 KO Bečići i rješenje Ministarstva finansija broj 07-2-805/1-2020, od 26.08.2020. godine, kojim je usvojena žalba imenovanog i poništeno naprijed navedeno rješenje Uprave za nekretnine - PJ Budva. Takođe, u istom aktu Vujičić Nenad predložio **da se postupak legalizacije prekine do donošenja konačnog rješenja u postupku koji se vodi pred Upravom za nekretnine- PJ Budva za ispravku greške.**



Da je »BMR BAOŠIĆ« d.o.o. Bijelo Polje, naknadno dostavio akt br. 06-062-U-778/12/2018 i akt br. 06-062-U-788/13/2018, od 12.03.2021. godine, sa izjavom revidenta od 11.03.2021. godine, u kojim je navedeno da predmetni objekat Vujičić Nenada iz Budve, nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjericama važećeg planskog dokumenta DUP-a »Bečići«, jer nisu ispoštovana rastojanja od bočnih građevinskih linija prema susjednim parcelama i riješeni imovinsko-pravni odnosi sa vlasnicima susjednih katastarskih parcela.

Da je nakon toga Vujičić Nenad, obaviješten telefonskim putem da se postupak ne može prekinuti dok objekat kompletan ne bude uknjižen u listu nepokretnosti i zabilježbom u »G« listu, da je dio objekta građen bez građevinske dozvole.

Dana 06.04.2021. godine, imenovani je uz predmetni akt br. 06-062-U-778/15/2018, dostavio izjavu ovjerenu kod notara Knažević Dalibora iz Budve, br. UZZ 308/21, od 01.04.2021. godine, kojom potvrđuju da je predmetni objekat dograđen bez građevinske dozvole i da je predmetni objekat svojim gabaritima zahvatio dio susjedne parcele 975/5 KO Bečići, bez dozvole, te da želi da u skladu sa elaboratom originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - formiranje parcele, snimanje objekta i etažna razrada objekta na kat. parceli br. 975/2 i 976/1 KO Bečići, izgrađen od strane »GeoMišo« d.o.o. Budva, ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 30.09.2020. godine, pod brojem 917/104-DJ-1352/20, se uknjiži kao vlasnik objekta i posebnih djelova objekta u obimu prava od 1/1, na porodičnoj zgradi sa posebnim djelovima.

Aktom ovog Sekretarijata broj UPI 06-037/21-95/2, od 07.04.2021. godine, Gagović Marina i »Rubin Invest« d.o.o. Podgorica, obaviješteni su o naprijed navedenom, kao i da će nakon što imenovani dostavi list nepokretnosti sa naprijed upisanim zabilježbama, ovaj Sekretarijat donijeti rješenje o prekidu postupka, do rješavanja imovinskih odnosa.

Da je Vujičić Nenad, u prilogu akta broj 06-062-U-788/17/2018, od 27.05.2021. godine, dostavio rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, broj 919-104-UPI-1602/21, od 25.05.2021. godine, kojim se dozvoljava upis tereta »zabilježba postojanja objekta br. 1 sa razrađenim posebnim djelovima objekta«, svojina Vujičić Nenada u »G« listu LN br. 856 KO Bečići na kat. parceli br. 975/2, upisan na Vujičić Nenada, u obimu 1/1 korišćenje; kao i upis objekta u »G« listu LN br. 1013 KO Bečići na kat. parceli br. 975/5, u površini od 1 m², upisano na »Rubin Invest« d.o.o., u obimu 1/1 korišćenje.

Da je ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavio list nepokretnosti - izvod br. 856, od 06.09.2021. godine, od Uprave za katastar i državnu imovinu, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na kat. parceli br. 975/2 KO Bečići, kao i nosilac prava svojine na objektu izgrađenom na predmetnoj parceli, spratnosti 1P2, upisan Vujičić Nenad iz Budve, a u rubrici »Podaci o teretima i ograničenjima« - »Opis prava«, između ostalog, upisana dana 02.06.2021. godine, zabilježba postojanja objekta br. 1 - porodična stambena zgrada sa označenim posebnim djelovima - prekoračenje dozvole, a sve prema Elaboratu broj 917-104-DJ-1352/20, svojina Vujičić Nenada, kao i zabilježba žalbe »Rubin Invest« d.o.o. Podgorica, izjavljene protiv rješenja tog organa, broj 919-104-UPI-1602/21, od 25.05.2021. godine, upisana dana 12.07.2021. godine.



Imajući u vidu sve naprijed navedeno, kao i da je odredbama člana 104, stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano da ako rješavanje uprave stvari zavisi od prethodnog rješavanja nekog pravnog pitanja, za čije rješavanje je nadležan sud ili drugi organ, ovlašćeno službeno lice može samo riješiti to pitanje ili upravni postupak prekinuti, dok nadležni organ to pitanje ne riješi, to je shodno članu 157, stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», broj 64/17, 44/19, 63/18, 11/19 i 82/20), valjalo postupak prekinuti i odlučiti 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 €, uplatom na žiro račun br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

DOSTAVLJENO:

- Vujičić Nenadu
- »Rubin Invest« d.o.o. Podgorica
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- Arhivi

RJEŠENJE OBRADILA,
Desa Simović, dipl. pravnik

SEKRETAR,
Stevo Davidović

