



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: UPI-06-332/22-625/14
Budva, 28.02.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ermolenko Svetlane, podnesenom preko punomoćnika adv. Radojke Popović iz Kotora, broj UPI-06-332/22-625/1, od 27.09.2022. godine, na osnovu člana 157, stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 104, stav 1 Zakona o upravnom postupku (»Sl. list CG«, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i

R J E Š E N J E

1. PREKIDA SE POSTUPAK pokrenut po zahtjevu **ERMOLENKO SVETLANE**, broj UPI-06-332/22-625/1 od 27.09.2022. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambeno-poslovnog objekta br. 1 (stanova: PD8 i PD9 na IV etaži podruma, PD10 na III etaži podruma; poslovnih prostora: PD1 i PD11 na III etaži podruma i nestambenog prostora PD12 na IV etaži podruma), spratnosti objekta 4Su+P+1, izgrađenog na kat. parceli br. 1354 KO Reževići I, koja čini urbanističku parcelu br. 6, u zahvatu LSL »Stambeno- turistička zona niske gustine Rijeka Reževića«, jer isti nije izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom.
2. Prekid postupka iz tačke 1 traje do stupanja na snagu Odluke o donošenju Plana generalne regulacije Crne Gore, kao i pravosnažnog okončanja parničnog postupka pred Osnovnim sudom u Kotoru.

O b r a z l o ž e n j e

Ermolenko Svetlana, preko punomoćnika adv. Radojke Popović iz Kotora, obratila se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, zahtjevom broj UPI-06-332/22-625/1, od 27.09.2022. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambeno-poslovnog objekta br. 1 (tri stana, dva poslovna prostora i jednog nestambenog prostora), izgrađenog na kat. parceli br. 1354 KO Reževići I.

U postupku donošenja ovog rješenja, a uvidom u kompletne spise predmeta, utvrđeno je sljedeće:

- Da je punomoćnik imenovane dostavila dokumentaciju propisanu članom 156 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list Crne Gore«, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22);
- Da se dana 05.10.2022. godine, Žiželjev Sergej upravnik stambene zgrade »Vila Eva Lux« na kat. parceli br. 1354 KO Reževići I, obratio ovom Sekretarijatu aktom broj UPI-06-332/22-625/2, koji je označio kao prigovor na zahtjev za legalizaciju dijela objekta, u kojem je naveo da posebni djelovi objekta za čiju legalizaciju je podnesen zahtjev od strane Ermolenko Svetlane, ne mogu biti legalizovani iz razloga što su to bili zajednički djelovi svih etažnih vlasnika, a da ih je imenovana pretvorila u stambene i poslovne jedinice, zbog čega je u toku parnični postupak pred Osnovnim sudom u Kotoru, radi dokazivanja prava vlasništva. Dalje navodi, da je imenovana upisala PD1 i

PD11 na svoje ime, te da je to izvršila na nezakonit način i na štetu ostalih stanara, s obzirom da je prema glavnom projektu, građevinskoj i upotrebnoj dozvoli, cijeli suteren 3 u predmetnoj zgradi označen kao tehničke prostorije, otvorena terasa i bazen, zbog čega, kako navodi, imaju status zajedničkih prostorija. Dalje ističe, da Ermolenko Svetlana više nije vlasnik naprijed navedenih posebnih djelova objekta, te da je upis novih vlasnika u toku, kao i da imenovana nije aktivno legitimisana u ovoj pravnoj stvari, jer nema pravni interes za podnošenje pravnog zahtjeva. Na kraju, imenovani traži da dobije status zainetresovane stranke u postupku rješavanja zahtjeva Ermolenko Svetlane, ako ovaj Sekretarijat sam ne odbaci predmetni zahtjev zbog gore navedenih razloga.

- Da je postupajući po predmetnom zahtjevu Žiželjev Sergeja, ovaj Sekretarijat radi utvrđivanja činjeničnog stanja, zakazao usmenu raspravu za 28.10.2022. godine i na istu su pozvani Žiželjev Sergej i advokat Radojka Popović, punomoćnik Ermolenko Svetlane. Predmetnoj raspravi na kojoj je sačinjen zapisnik broj UPI-06-332/22-625/5, odazvao se Žiželjev Sergej, a advokat Radojka Popović je obavijestila voditelja postupka da ne može prisustvovati zakazanoj usmenoj raspravi zbog drugih obaveza i predložila novi termin 15. ili 16.11.2022. godine.

- Da je dana 15.11.2022. godine, u prostorijama ovog Sekretarijata održana nova usmena rasprava kojoj su prisustvovali advokat Radojka Popović, punomoćnik Ermolenko Svetlane i Žiželjev Sergej, upravnik stambene zgrade »Vila Eva Lux« na kat. parceli br. 1354 KO Reževići I i sačinjen je zapisnik broj UPI-06-332/22-625/6.

Cijeneći činjenice i dokaze iznesene na usmenoj raspravi održanoj 15.11.2022. godine, ovaj Sekretarijat je donio rješenje broj UPI-06-332/22-625/7, od 29.11.2022. godine, kojim se Žiželjev Sergeju upravniku stambene zgrade »Vila Eva Lux« na kat. parceli br. 1354 KO Reževići I, priznaje svojstvo stranke (zainteresovano lice), u postupku pokrenutom po zahtjevu Ermolenko Svetlane Valentinovne iz Ruske Federacije, podnesenom preko punomoćnika Radojke Popović, advokata iz Kotora, broj UPI-06-332/22-625/1, od 27.09.2022. godine, za legalizaciju dijela stambeno-poslovnog objekta (označeni kao PD1, PD8, PD9, PD10, PD11 i PD12), izgrađenog na kat. parceli br. 1354 KO Reževići I. Navedeno rješenje je poslato Žiželjev Sergeju i advokatu Radojki Popović i isto je uredno primljeno dana 01.12.2022. godine (dokaz: povratnice).

Nakon uvida u dostavljanu dokumentaciju i Izvještaj revidenta »Monolit projekt« d.o.o. Budva br. 12, od 24.06.2021. godine, u kome je utvrđeno da **objekat br. 1 na kat. parceli br. 1354 KO Reževići I nije izgrađen u skladu sa svim zadatim urbanističkim parametrima i smjernicama LSL »Stambeno- turistička zona niske gustine Rijeka Reževića« za urbanističku parcelu br. 6**, punomoćnik imenovane je aktom broj UPI 06-332/22-625/8, od 09.12.2022. godine, obaviještena da će dalje rješavanje po predmetnom zahtjevu za legalizaciju dijela stambenog objekta br. 1 na kat. parceli br. 1354 KO Reževići I, biti moguće tek nakon usvajanja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Navedeno obavještenje dostavljeno je i Žiželjev Sergeju upravniku stambene zgrade »Vila Eva Lux« na kat. parceli br. 1354 KO Reževići I.

Punomoćnik imenovane je predmetnim aktom, takođe, obaviještena da će iz razloga što postojeći objekat nije izgrađen u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima LSL »Stambeno- turistička zona niske gustine Rijeka Reževića« ovaj Sekretarijat, u skladu sa članom 157, stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list Crne Gore«, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/09, 82/20 i 86/22), donijeti rješenje o prekidu postupka, do usvajanja Plana generalne regulacije Crne Gore.



U daljem toku postupka, utvrđeno je sledeće:

- Da je na navedeno obavještenje od 09.12.2022. godine, Žiželjev Sergej uputio prigovor, akt broj UPI 06-332/22-625/10, od 20.12.2022. godine, u kojem je naveo da kao stranka u postupku u cjelosti prigovara rezultatima ispitnog postupka zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog stanja, što je obrazložio mišljenjima i po njemu činjenicama na osnovu kojih smatra da ovaj Sekretarijat treba da odbije predmetni zahtjev za legalizaciju i tražio da mu se dostavi: Izjava revidenta »Monolit projekt« doo Budva, od 24.06.2021. godine i Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli br. 1354 KO Reževići I, urađen od strane »Navstar 7« doo Nikšić, akt br. 241, od 12.05.2022. godine, iz razloga što mu nije dostavljeno uz predmetno obavještenje. U prilogu istog je dostavio rješenje Suda za prekršaje u Budvi PP.br. 659/21, od 18.02.2022. godine.

- Da je postupajući po predmetnom prigovoru, Žiželjev Sergeju dana 20.01.2023. godine, omogućen uvid u kompletnu dokumentaciju, nakon čega je imenovani aktom br. UPI 06-332/22-625/11, od 23.01.2023. godine, dopunio prigovor na obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI 06-332/22-625/8, od 09.12.2022. godine.

- Da u dopuni prigovora Žiželjev Sergej navodi primjedbe koje se odnose na: Izvještaj revidenta »Monolit projekt« doo Budva od 24.06.2021. godine, Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli br. 1354 KO Reževići I, urađen od strane "Navstar 7" doo Nikšić, akt br. 241, od 12.05.2022. godine i Elaborate originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada posebnih djelova PD1, PD9, PD11, PD12, PD8 i PD10, urađeni od strane "Geoland" doo Podgorica i ovjereni u Upravi za nekretnine - PJ Budva dana 30.09.2020. godine. Imenovani takođe navodi da je zahtjev za legalizaciju br. UPI-06-332/22-625/1, podnesen od lica koje nema pravni interes za podnošenje istog, kao i da je podnešena dokumentacija većim dijelom falsifikovana, odnosno da podnosilac zahtjeva nije iznio tačno, istinito činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, zbog čega predlaže ovom Sekretarijatu, da odbije predmetni zahtjev za legalizaciju.

- Da je nakon dostavljenih prigovora, ovaj Sekretarijat uputio revidentu »Monolit projekt« doo Budva, zahtjev za izjašnjenje br. UPI-06-332/22-625/12, od 25.01.2023. godine, po kome je Marković Višnja mast.ing.arh. u ime »Monolit projekt« doo Budva, poslala odgovor br. UPI-06-332/22-625/13, od 31.01.2023. godine, u kojem je, između ostalog, navela da orto foto snimak koji se u vrijeme izrade Izvještaja (jun 2021. god.) nalazio na sajtu www.geo.mrt.gov.me:3800/www/, a čiji se izvod nalazi na obrascu 3 u sklopu izvještaja jasno pokazuje da je objekat snimljen u postojećim gabaritima. Takođe, je navela da je jedina odgovornost revidenta, odnosno njena, da tačno navede podatak da li je objekat izgrađen u skladu sa parametrima važećeg planskog dokumenta, što je i uradila sa konstatacijom NIJE i da sve mimo toga ne spada u njenu nadležnost, niti želi da komentariše.

Nakon razmatranja navoda iz naprijed navedenih prigovora Žiželjev Sergeja, kao i dostavljenog odgovora revidenta Višnje Marković, ovaj organ smatra da nema zakonskog osnova da se odbije zahtjev za legalizaciju Ermolenko Svetlane, s obzirom da se većina navoda odnose na pitanja koja se rješavaju pred Osnovnim sudom u Kotoru i drugim državnim organima.

Članom 157, stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta (»Službeni list Crne Gore«, broj 64/17, 44/19, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), propisano je da za bespravni objekat koji nije

izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu tog Zakona, nadležni organ lokalne uprave nakon prijema zahtjeva i dokumentacije iz člana 156 istog, donosi rješenje o prekidu postupka legalizacije, do stupanja na snagu Odluke o donošenju Plana generalne regulacije Crne Gore.

Članom 104, stav 1 Zakona o upravnom postupku (»Službeni list Crne Gore« broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano da ako rješavanje upravne 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.

Imajući u vidu naprijed navedeno, a shodno odredbama člana 157, stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta (»Službeni list Crne Gore«, broj 64/17, 44/19, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 104, stav 1 Zakona o upravnom postupku (»Službeni list Crne Gore« broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), to je valjalo postupak pokrenut po zahtjevu Ermolenko Svetlane, broj UPI 06-332/22-625/1, od 27.09.2022. godine, **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 4,00 €, uplatom na žiro račun Opštine Budva br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

Rukovodilac Sektora za opšte,
pravne i kadrovske poslove
Desa Simović, dipl. pravnik



DOSTAVLJENO:

- Adv. Popović Radojki, punomoćniku Ermolenko Svetlane
- Žiželjev Sergeju, upravniku stambene zgrade »Vila Eva Lux«, na kat. parceli br. 1354 KO Reževići I
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje

① - Arhivi