



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 06-332/23-131/9
Budva, 07.07.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući u ponovnom postupku po uputama iz rješenja Glavnog administratora Opštine Budva, broj UPII 12-332/23-113/3 od 02.06.2023. godine, a vezano za zahtjev Gluščević Igora iz Budve, podnesen preko punomoćnika Ljubić Ćosović Ljiljane iz Budve, broj UPI 06-332/23-130/1, od 03.04.2023. godine, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br. 1, koji je izgrađen na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 KO Budva, na osnovu člana 126, stav 8 i člana 99, stav 1, tačka 5 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i

R J E Š E N J E

ODBIJA SE ZAHTJEV GLUŠČEVIĆ IGORA iz Budve, broj UPI 06-332/23-131/1, od 03.04.2023. godine, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br. 1, koji je izgrađen na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 obije KO Budva, **kao neosnovan**.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem ovog Sekretarijata, broj UPI 06-332/23-131/2, od 06.04.2023. godine, odbijen je zahtjev Gluščević Igora iz Budve, podnesen preko punomoćnika Ljubić Ćosović Ljiljane iz Budve, broj UPI 06-332/23-130/1, od 03.04.2023. godine, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br. 1, koji je izgrađen na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 obije KO Budva, **kao neosnovan**.

Na predmetno rješenje imenovani je preko punomoćnika Ljubić Ćosović Ljiljane uložio žalbu, kao i dopunu žalbe Glavnom administratoru Opštine Budva, koji je svojim rješenjem broj UPII 12-332/23-113/3 od 02.06.2023. godine, poništio naprijed navedeno rješenje ovog Sekretarijata i predmet vratio na ponovni postupak i odlučivanje.

Rješavajući u ponovnom postupku utvrđeno je sledeće:

- Da je uz zahtjev za legalizaciju br. UPI 06-332/23-130/1, od 03.04.2023. godine, dostavljena fotokopija Elaborata originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekata br. 1 i br. 3 na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 obije KO Budva, koji je urađen od strane "Geo friends" doo Podgorica, br. 59 od 09.06.2020. godine i ovjeren u Upravi za nekretnine- PJ Budva, dana 26.06.2020.godine;

- Da je postupajući po naprijed navedenom zahtjevu, a saglasno odredbama člana 99, stav 1, tačka 5 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), ovaj organ donio rješenje broj UPI 06-332/23-131/2, od 06.04.2023. godine, kojim se predmetni zahtjev za legalizaciju odbija kao neosnovan;

- Da je Glavni administrator Opštine Budva uz akt br. UPII 12-332/23-113/4 od 02.06.2023. godine, dostavio ovom Sekretarijatu dana 06.06.2023. godine drugostepeno rješenje br. UPII 12-332/23-113/3

od 02.06.2023. godine, sa kompletnim spisima predmeta, kao i fotokopiju Dopune izvještaja revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje br. 410/22 od 02.08.2022. godine, koji se odnosi na bespravne poslovne objekte br. 1, br. 5 i br. 6 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, a koji se nije nalazio u spisima predmeta u momentu kada je ovaj organ proslijedio spise predmeta sa žalbom Glavnom administratoru;

- Da je od strane ovog organa putem pošte, Ljubić Ćosović Ljiljani, dostavljeno rješenje Glavnog administratora br. UPII 12-332/23-113/3 od 02.06.2023. godine, dana 08.06.2023. godine, nakon čega je imenovana u prilogu akta br. UPI 06-332/23-131/7 od 08.06.2023. godine, dostavila:

- **Izvještaj revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje br. 410-1/22, od 02.08.2022. godine**, o postojanju bespravnog objekta br. 1 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta br. 1 sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano:

- Da je **objekat br. 1** zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, spratnosti P, izgrađen na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva.
- U dijelu Izvještaja "Prikaz objekta na orto foto snimku dostupnom na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma", revident je naveo "U prilogu br. 1 priložen je prikaz objekta na orto foto snimku MORT-a";
- U dijelu Izvještaja "Prikaz objekta na orto foto snimku iz 2018. godine sa Geoportala Uprave za nekretnine", revident je naveo "U prilogu br. 2 priložen je prikaz objekta na orto foto snimku Geoportala";

U dijelu Izvještaja o usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele odnosno lokacije, revident je konstatovao da lokacija predmetnog bespravnog objekta kat. parcela br. 2913/2 KO Budva, koja se nalazi u zoni morskog dobra i obuhvaćena je Prostornim planom posebne namjene za obalno područje. Navedeno je da je prema ovom Planu namjena predmetne lokacije površine naselja, ali da planski dokument ne daje smjernice koje se odnose na urbanističke parcele, pa se iz toga zaključuje da namjena objekta br. 1 (zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu) **nije usklađena** sa namjenom parcele odnosno lokacije.

- U dijelu Izvještaja o usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, revident je, između ostalog, utvrdio da je predmet legalizacije poslovni objekat br. 1, spratnosti P, bruto površine 864 m² i površine osnove 864 m² izgrađen na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva. Takođe revident navodi da je predmetna lokacija obuhvaćena planskim dokumentom-Prostornim planom posebne namjene za obalno područje i da se nalazi u zoni morskog dobra, ali i da ovaj Plan ne daje smjernice koje se odnose na urbanističke parcele iz čega se izvodi zaključak da **nisu ispoštovana pravila parcelacije**.
- U dijelu Izvještaja o usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, revident je konstatovao da Prostorni plan posebne namjene za obalno područje ne daje smjernice koje se odnose na urbanističke parcele zbog čega se donosi zaključak da **nisu ispunjeni uslovi o usklađenosti sa građevinskom i regulacionom linijom**, odnos prema susjednim parcelama i pozicija objekta u odnosu na javne površine.
- Konstatovano je da se postojeći bespravni objekat br. 1 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;
- U dijelu Izvještaja o usklađenosti bespravnog objekta br. 1 sa urbanističkim parametrima, revident je konstatovao da površina kat. parcele br. 2913/2 KO Budva iznosi 1.952 m² i da ostvareni urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti- 0,71 na površini kat. parcele; indeks izgrađenosti: 0,67 na površini kat. parcele; ukupna bruto površina svih objekata: 1.378 m², bruto površina objekta br. 1- 864 m², spratnost objekta br. 1: P+0.
- Foto elaborat- 3 fotografije bespravnog objekta br. 1, bez prikaza strana fasada (prilog 3);



- Izjavu revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje, od 02.08.2022. godine, da bespravni objekat br. 1 (spratnosti P) na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva **nije izgrađen** u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta- Prostornog plana posebne namjene za obalno područje.

- Da je postupajući po službenoj dužnosti, ovaj Sekretarijat izvršio uvid u dostupne elektronske evidencije Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore i utvrdio da su u listu nepokretnosti- **prepis** br. 2863 KO Budva, kat. parcele br. 2913/2 i 2913/3 objije KO Budva, upisane kao državna svojina RCG (obim prava 1/1), sa pravom korišćenja Gluščević Igora (obim prava 1/1).

Na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, upisani su: **objekat br. 1 - zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, površine u osnovi 864 m², spratnosti P**, objekat br. 2 - zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, površine u osnovi 72 m², spratnosti P, objekat br. 3- poslovna zgrada u privredi, površine u osnovi 232 m², spratnosti P i objekat br. 5 - poslovna zgrada u privredi, površine u osnovi 134 m², spratnosti P, dvorište površine 500 m² i neplodno zemljište, površine 150 m², a kat. parcela br. 2913/3 KO Budva upisana je kao livada, površine 1.713 m².

U rubrici "Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta", između ostalih, upisan je **objekat br. 1- zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, spratnosti P**, sa posebnim djelovima: PD1- poslovni prostor, površine 64 m² i PD2- poslovni prostor, površine 718 m².

Takođe, u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima", između ostalih, **za bespravni objekat br. 1 upisani su tereti**: "Nema dozvolu. Nema dozvolu za 656 m²" i "Morsko dobro" (datum upisa 02.07.2020. godine); **za PD1 u objektu br. 1 upisan je teret** "Nema dozvolu. Nema dozvolu za podjelu posebnog dijela objekta" (datum upisa 02.07.2020. godine); **za PD2 u objektu br. 1 upisani su tereti** "Nema dozvolu. Nema dozvolu za 620 m²" i "Nema dozvolu. Nema dozvolu za podjelu posebnog dijela objekta" (datum upisa 02.07.2020. godine); a na kat. parceli br. 2913/2 je **upisan i teret** "Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole. **Zabilježba postojanja objekta br. 1, zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, spratnosti P+KT, površine osnove 864 m², sa posebnim djelovima PD1-PD4**; objekta br. 5, poslovne zgrade u privredi, spratnosti P+KT, površine osnove 134 m², sa posebnim djelovima PD1-PD6 i objekta br. 6, pomoćne zgrade, spratnosti P, površine osnove 27 m²; svojina Gluščević Igor, nemaju dozvolu, a sve prema elaboratu "Geo- Zeno" doo Podgorica br. 917-104-DJ-674/22" (datum upisa 01.06.2022. godine);

- Da je Glavni administrator Opštine Budva u obrazloženju rješenja br. UPII 12-332/23-113/3 od 02.06.2023. godine, kao razlog za poništaj rješenja ovog organa između ostalog, naveo da se iz obrazloženja ožalbenog rješenja ne može utvrditi na osnovu čega je prvostepeni organ zaključio da se nakon donošenja rješenja br. UPI 06-332/22-189/8, od 23.03.2023. godine, nije promijenilo pravno i faktičko stanje, posebno što je stranka uz dopunu žalbe dostavila nove dokaze i to:

- Izvještaj revidenta broj 410-1/22, od 02.08.2022. godine, za objekat br. 1 izgrađen na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, koji je izradio „Medmex Architects“ doo Rožaje i

- Elaborat bruto površina za objekat br. 1, za predmetnu parcelu, koji je uradio „Geo- Zeno“ doo Podgorica, djelovodni br. 11/04/22, od 15.04.2022. godine.

Dalje se navodi, da je prvostepeni organ u obrazloženju svog rješenja, samo konstatovao da je Ljubić Ćosović Ljiljana iz Budve, podnijela novi zahtjev br. UPI 06-332/23-131/1, od 03.04.2023. godine, za legalizaciju poslovnog objekta br. 1 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, i da je uz isti dostavila fotokopiju Elaborata originalnih terenskih podataka - snimanje i etažna razrada za objekte br. 1 i 3 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, koji je urađen od strane „Geo Friends“ doo Podgorica, ovjeren dana 26.06.2020. godine, ali da prvostepeni organ ne dovodi u vezu taj zahtjev sa svojim rješenjem br. UPI 06-332/22-189/8 od 23.03.2023. godine, niti navodi razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku u dispozitivu rješenja. Na kraju se navodi da razlozi dati u osporenom rješenju su nejasni i nepotpuni, zbog čega ne mogu predstavljati valjano obrazloženje rješenja u skladu

sa odredbama člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, zbog čega je rješenje valjalo poništiti i u skladu sa članom 126 stav 7 naprijed navedenog Zakona, predmet vratiti na ponovni postupak i odlučivanje;

- Da je postupajući po uputama iz rješenja drugostepenog organa, a na osnovu uvida u kompletne spise predmeta i podatke dostupne u elektronskoj evidenciji Uprave za katastar i državnu imovinu, ovaj Sekretarijat cijeni da dokumentacija koja je dostavljena uz dopunu žalbe i nakon donošenja rješenja Glavnog administratora Opštine Budva, ne predstavlja dokaze koji potvrđuju da se promijenilo pravno i faktičko stanje za predmetni bespravni objekat, a to iz sledećih razloga:

- U Izvještajima revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje koji su dostavljeni nakon podnošenja žalbe dati su navodi o postojanju objekta br. 1 na orto foto snimku, koji su u suprotnosti sa prethodnim navodima istog revidenta u postupku po kojem je donešeno rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju objekata br. 1, 5 i 6 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, kao neosnovanog.

- U rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" u listu nepokretnosti br. 2863 KO Budva, za **poslovni objekat br. 1** na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva pored već postojećih tereta koji su upisani dana 02.07.2020. godine, **upisan je i novi teret "Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole. Zabilježba postojanja objekta br. 1, zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, spratnosti P+KT, površine osnove 864 m², sa posebnim djelovima PD1-PD4; objekta br. 5, poslovne zgrade u privredi, spratnosti P+KT, površine osnove 134 m², sa posebnim djelovima PD1-PD6 i objekta br. 6, pomoćne zgrade, spratnosti P, površine osnove 27 m²; svojina Gluščević Igor, nemaju dozvolu, a sve prema elaboratu "Geo-Zeno" doo Podgorica br. 917-104-DJ-674/22" (datum upisa 01.06.2022. godine).**

Upis novog tereta u "G" listu lista nepokretnosti, potvrđuje da je bespravni poslovni objekat br. 1 u međuvremenu nadograđen za jednu etažu, odnosno da spratnost iznosi iznosi P+Kt.

- Predmetni Izvještaji revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje konstatuju stanje objekta na dan izrade orto foto snimka u kom smislu isti nije podložan promjenama. U konkretnom, radi se o orto foto snimku koji je izrađen 2018. godine i ne postoji mogućnost njegove izmjene, odnosno eventualnog odlučivanja o novim činjenicama ili izmjenjenim okolnostima.

- Ljubić Ćosović Ljiljana, kao punomoćnik Gluščević Igora, u zahtjevu br. UPI 06-332/23-131/1 od 03.04.2023.godine, navela je 2019. godinu kao godinu izgradnje bespravnog objekta br. 1 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, a što je konstatovao i Glavni administrator u obrazloženju rješenja br. UPII 12-332/23-113/3 od 02.06.2023. godine.

Kako je članom 235a stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23), propisano da se za objekte evidentirane na orto foto snimku Ministarstva može podnijeti zahtjev za legalizaciju nadležnom organu lokalne uprave, a na osnovu uvida u dostavljenu dokumentaciju za legalizaciju bespravnog objekta br. 1 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, ovaj Sekretarijat je utvrdio da se predmetni objekat ne nalazi na orto foto snimku Ministarstva iz 2018. godine, u istim horizontalnim i vertikalnim gabaritima kakav je prikazan u dostavljenom Elaboratu etažne razrade i upisan u "G" listu LN br. 2863 KO Budva.

Članom 99, stav 1, tačka 5 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da će nadležni javnopravni organ odbiti zahtjev stranke za pokretanje upravnog postupka rješenjem, ako je u istoj upravnoj stvari donijeto i stranci uručeno rješenje kojim je odbijen njen zahtjev, a nakon toga se pravno i faktičko stanje nije promijenilo.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, to je imenovanj upućeno obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI 06-332/23-131/8 od 23.06.2023. godine, da će ćovaj Sekretarijat u skladu sa članom





donijeti rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br. 1 izgrađenog na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, kao NEOSNOVAN.

Predmetnim aktom imenovana je, takođe, obavještena da se shodno člana člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), o rezultatima ispitnog postupka može izjasniti u pisanom obliku u roku od 5 (pet) dana od dana prijema istog.

Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI 06-332/23-131/8 od 23.06.2023. godine; poslato je Ljubić Ćosović Ljiljani poslato je putem pošte i isto je uredno primljeno dana 30.06.2023. godine (dokaz: povratnica) i na isto se nije izjasnila u ostavljenom roku.

S obzirom na naprijed navedeno, a saglasno odredbama člana 99, stav 1, tačka 5 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), to je u ponovnom postupku valjalo predmetni zahtjev odbiti, te je i odlučeno 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

Pos.v.d. S E K R E T A R,
Stevo Davidović



DOSTAVLJENO:

- Ljubić Ćosović Ljiljani,
pun. Gluščević Igora
- Upravi za imovinu CG
- Direktoratu za inspekcijske
poslove i licenciranje
- Arhivi