



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-062-U-2202/13-2018.

Budva, 11.08.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "Astra Montenegro Investment Association" doo Budva, broj 06-062-U-2202/1, od 10.07.2018. godine, na osnovu člana 235a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20, 86/22, 04/23) i člana 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), d o n o s i

**R J E Š E N J E**

**ODBIJA SE ZAHTJEV "ASTRA MONTENEGRO INVESTMENT ASSOCIATION" doo Budva**, broj 06-062-U-2202/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta br. 39, koji je izgrađen na dijelu kat. parcele br. 2922/2 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. I, u zahvatu UP-a "Turistički kompleks Zavala", **kao neosnovan.**

**O b r a z l o ž e n j e**

"Astra Montenegro Investment Association" doo Budva, obratilo se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, zahtjevom br. 06-062-U-2202/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta br. 39, izgrađenog na kat. parceli br. 2922/2 KO Budva.

Pregledom podnesenog zahtjeva i dopune zahtjeva br. 06-062-U-2202//2, od 04.04.2019. godine, utvrđeno je da imenovani nisu dostavili kompletnu dokumentaciju propisanu članom 156 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17), te su aktom ovog organa br. 06-062-U-2202/3-2018, od 05.10.2020. godine, pozvani da, shodno članu 60, stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), u roku od 30 dana od dana prijema istog, dostave nedostajuću dokumentaciju.

Postupajući po predmetnom pozivu za dopunu, imenovani su u prilogu akata br. 06-062-U-2202/4/2018, od 13.11.2020. godine i br. 06-062-U-2202/5/2018, od 03.02.2021. godine, ovom Sekretarijatu dostavili traženu dokumentaciju.

Kako je u međuvremenu izvršena izmjena Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 82/20), kojim je u stavu 2, člana 235a, propisano da će se započeti postupci legalizacije za koje nije donijeto rješenje, okončati u skladu sa novim Zakonom, to je ovaj Sekretarijat uputio podnosiocu zahtjeva novi poziv za dopunu zahtjeva br. 06-062-U-2202/6-2018, od 22.06.2021. godine, da shodno članu 156, stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i članu 60, stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), u roku od 30 dana od dana prijema istog, dostave sljedeću dokumentaciju:

- fotografije svih fasada bespravnog objekta br. 39 u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela;
- izvještaj privrednog društva ovlaštenog za obavljanje djelatnosti revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora o postojanju bespravnog objekta br. 39 na ortofoto snimku iz člana 155 ovog zakona i usklađenosti bespravnog objekta br. 39 sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i
- izjavu revidenta da je bespravni objekat br. 39 izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta (ukoliko su bespravni objekat br. 39 na kat. parceli br. 2922/1 KO Budva i ostali objekti na toj kat. parceli, izgrađeni u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima UP-a „Turistički kompleks Zavala“.

Na navedeni poziv za dopunu, imenovani su uputili akt br. 06-062-U-2202/7/2018, od 29.07.2021. godine, kojim su tražili da im se produži rok za dostavu pozivom tražene dokumentacije, pošto iz objektivnih razloga nisu u mogućnosti da ispoštuju predviđeni rok za dostavu od 30 dana. Nakon toga, imenovani su u prilogu akta br. 06-062-U-2202/8/2018, od 04.02.2022. godine, dostavili Izvještaj revidenta, urađen od strane "Crta" doo Podgorica br. S746, od 16.08.2021.godine.

Kako je na osnovu uvida u kompletnu dokumentaciju dostavljenu u toku postupka, ovaj Sekretarijat utvrdio da Izvještaj revidenta nije potpun, imenovani su aktom br. 06-062-U-2202/9/2018, od 29.07.2021. godine, pozvani da shodno članu 60, stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), u roku od 30 dana od dana prijema istog dostave dopunjeni i korigovani Izvještaj revidenta. U navedenom pozivu za dopunu ovog Sekretarijata su pojedinačno navedeni podaci koji nedostaju, kao i u vezi sa čime revident mora da se jasno izjasni.

Postupajući po predmetnom pozivu za dopunu, imenovani su uz akt br. 06-062-U-2202/10/2018, od 29.08.2022. godine, ovom organu dostavili dopunjeni Izvještaj revidenta "CRTA" doo Podgorica, br. S 746/1, od 24.08.2022.godine. Uvidom u predmetni izvještaj revidenta, utvrđeno je da revident nije postupio po zahtjevima ovog organa iz poziva za dopunu od 29.07.2021. godine, a posebno u smislu izjašnjenja o spratnosti bespravnog objekta br. 39 na orto foto snimku iz 2018. godine, u odnosu na postojeću spratnost objekta br. 39, za koji su vršeni upisi posebnih djelova objekta u katastarski operat u vremenskom intervalu od 02.07.2018. godine do 24.12.2019. godine.



Ovaj organ je zbog činjenice što je bespravni objekat br. 39 evidentiran na orto foto snimku na sajtu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, ali se na istom ne može utvrditi spratnost objekta br. 39 zbog gustine izgrađenosti same lokacije, a u Izvještaju nisu priložene fotografije svih objekta br. 39 nije moguće konstatovati da li je spratnost objekta ista kao na orto foto snimku; a kako su ovjerena dva Elaborata etažne razrade objekta br. 39 (prvi dana 02.07.2018. godine, za objekat spratnosti Su+P+Kt, a drugi dana 24.12.2019. godine, za objekat spratnosti Su+P+1), jasno je da je bespravni objekat br. 39 građen i nakon 2018. godine, zbog čega nije mogao biti evidentiran u istim horizontalnim i vertikalnim gabaritima na orto foto snimku na sajtu resornog Ministarstva, podnosilac zahtjeva je aktom ovog Sekretarijata br. 06-062-U-2202/11-2018, od 26.07.2023. godine, obaviješten da će predmetni zahtjev za legalizaciju biti odbijen kao NEOSNOVAN. U aktu obavještenja o rezultatima ispitnog postupka detaljno su navedeni i opisani razlozi za donošenje odluke kao u dispozitivu ovog rješenja, kao i nedostaci u dostavljenom Izvještaju revidenta.

Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. 06-062-U-2202/11-2018, od 26.07.2023. godine, poslato je putem pošte podnosiocu zahtjeva i isto je uredno primljeno dana 02.08.2023. godine.

U propisanom roku od 5 dana, imenovani su ovom Sekretarijatu uputili izjašnjenje na dostavljeno obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, akt br. 06-062-U-2202/12-2018 od 10.08.2023. godine (poslato putem pošte dana 07.08.2023. godine), u kome su, između ostalog, naveli:

- da bespravni objekat, po članu 152 stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ispunjava zakonsku definiciju bespravnog objekta i kao takav ima pravo na postupak legalizacije;
- da je zahtjev za legalizaciju podnesen blagovremeno, odnosno dana 10.07.2018. godine;
- da su, u skladu sa članom 156 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovom organu dostavili kompletnu dokumentaciju;

- da nisu ispunjeni zakonski uslovi da se zahtjev za legalizaciju odbije kao neosnovan u odnosu na više puta vršenu dopunu etažne razrade, jer su u pitanju samo ispravke tehničkih grešaka geodetske organizacije koja je vršila snimanje objekata, a ne kako postupajući organ pogrešno zaključuje da su one radjene u cilju legalizacije navodne »nadogradnje« i

- da su navodi u odnosu na spratnosti bespravnog objekta proizvoljni, protivzakoniti i neutemeljeni i nemaju veze sa prirodom ove pravne stvari, te smatraju da su ispunjeni zakonski uslovi da se postupak legalizacije za bespravni objekat br. 39 nastavi.

Ovaj Sekretarijat je razmatrajući dostavljeno izjašnjenje podnosioca zahtjeva, ponovo izvršio uvid u kompletnu dostavljenu dokumentaciju u toku postupka i obzirom na stanje u spisima predmeta zaključio da dostavljeno izjašnjenje ne može uticati na drugačije rješavanje predmetnog zahtjeva, s obzirom na dostavljene dokaze i činjenice utvrđene u toku ovog upravnog postupka; a što potvrđuje izvod sa orto- foto snimka Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, dostavljeni elaborati etažne razrade objekta br. 39 na kat. parceli br. 2922/2 KO Budva, kao i podaci o posebnim djelovima objekta i teretima upisani u listu nepokretnosti br. 34 KO Budva za objekat br. 39.

Kako je članom 235a, stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), propisano da se postupci legalizacije vode pred nadležnim organom lokalne uprave za objekte evidentirane na orto foto sminku (koji je urađen 2018. godine) resornog organa uprave, objekti čiji horizontalni i vertikalni gabariti nisu isti na orto- foto snimku resornog Ministarstva i na dostavljenim fotografijama objekta u Izvještaju revidenta, nemaju osnov za legalizaciju, a što je nedvosmisleno utvrđeno i u konkretnom postupku legalizacije za bespravni objekat br. 39 na kat. parceli br. 2922/2 KO Budva.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, to je saglasno odredbama člana 235a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20, 86/22, 04/23) i člana 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), predmetni zahtjev valjalo odbiti kao neosnovan, te 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

Po V.D. SEKRETAR, a

Stevo Davidović



**DOSTAVLJENO:**

- "Astra Montenegro Investment Association" doo Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje

Arhivi