



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 06-332/21-759/8-237  
Budva, 22.12.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Kajević Šuća iz Rožaja, podnesen preko punomoćnika adv. Vladimir V. Vulekovića, br. UPI 06-332/21-759/1, od 25.11.2021. godine, na osnovu člana 157, stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta („Službeni list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 104, stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni 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 **KAJEVIĆ ŠUĆA iz Rožaja**, br. UPI 06-332/21-759/1, od 25.11.2021. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 774/3 KO Budva.

2.Prekid postupka iz tačke 1 traje do stupanja na snagu Odluke o donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

## O b r a z l o ž e n j e

**Kajević Šućo iz Rožaja**, preko punomoćnika adv. Vladimir V. Vulekovića, podnio je zahtjev ovom Sekretarijatu, br. UPI 06-332/21-759/1, od 25.11.2021. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 774/3 KO Budva, i uz isti dostavio samo punomoćje o zastupanju.

U postupku donošenja ovog rješenja utvrđeno je sledeće:

- Da uz predmetni zahtjev, punomoćnik imenovanog nije dostavio nijedan dokument propisan članom 156, stav 2 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), te je aktom ovog Sekretarijata, br. UPI 06-332/21-759/2, od 29.11.2021. godine, pozvan da, shodno članu 60, stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), u roku od 30 dana od dana prijema istog, dostavi sljedeću dokumentaciju:
  - o Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta u kojem su upisani podaci o bruto i neto površini bespravnog objekta, položaj i koordinate objekta na katastarskoj parceli, ovjeren u katastru;
  - o Izvještaj privrednog društva iz člana 124 ovog zakona o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku iz člana 155 ovog zakona i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i izjavu revidenta da je bespravni objekat izrađen u skladu sa osnovnim urb. parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta;
  - o Fotografije svih fasada bespravnog objekta (u JPG formatu, min. rezolucije 2 megapiksela);
  - o Izjava revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.



- Da je poziv za dopunu zahtjeva, adv. Vladimir V. Vulekovića, punomoćniku Kajević Šuća, poslat putem pošte i isti mu je uredno uručen dana 07.12.2021. godine (dokaz: povratnica);
- Da je postupajući po predmetnom pozivu, u prilogu akta br. UPI 06-332/21-759/3, od 31.01.2022. godine, punomoćnik adv. Vladimir V. Vulekovića, dostavio naprijed traženu dokumentaciju;
- Da je nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, kao i elektronski list nepokretnosti – prepis br. 1955, od 06.07.2023. godine, ovaj Sekretarijat utvrdio da u listu nepokretnosti nije provedeno novo stanje u katastarskoj evidenciji, u skladu sa ovjerenim geodetskim elaboratom, zbog čega je ovaj Sekretarijat uputio punomoćniku imenovanog zahtjev za dopunu, br. UPI 06-332/21-759/4, od 07.07.2023. godine, da u roku od 10 dana, od dana prijema istog, dostavi list nepokretnosti sa upisanim novim stanjem;
- Da je postupajući po naprijed navedenom pozivu, punomoćnik imenovanog, aktom br. UPI 06-332/21-759/5, od 25.07.2023. godine, obavijestio ovaj Sekretarijat, da je pred Upravom za katastar i državnu imovinu u toku postupak zabilježbe predmetnog objekta, nakon što je rješenjem tog organa br. 919-104-UPI-87/22, od 10.01.2023. godine, odbijen zahtjev za knjiženje objekta i da je isto poništeno od strane Ministarstva finansija Crne Gore, rješenjem br. 09-2-280/1-2023, od 31.03.2023. godine, i u prilogu predmetnog akta dostavio fotokopiju naprijed navedenog rješenja Ministarstva finansija. Dalje je naveo da Uprava za katastar i državnu imovinu još uvijek nije postupila po ukidnom rješenju, zbog čega traži, da saglasno članu 104 ZUP-a, ovaj organ donese rješenje o prekidu postupka, do donošenja pravosnažnog rješenja o zabilježbi objekta;
- Da je, nakon što je zaprimljen predmetni akt, ovaj Sekretarijat poslao obavještenje adv. Vladimir V. Vulekoviću, br. UPI 06-332/21-759/6, od 26.07.2023. godine, u kojem je navedeno da je članom 156 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list Crne Gore“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), kojim je propisano da podnosilac zahtjeva za legalizaciju, uz isti dostavlja, između ostalog, i dokaz o zabilježbi objekta u katastarskoj evidenciji, odnosno izvod iz katastra nepokretnosti, te druge odgovarajuće evidencije (list nepokretnosti), te da imajući u vidu naprijed navedeno, ne postoji zakonska mogućnost u ovoj fazi, da se prekine postupak, zbog čega će predmetni akt biti tertian kao zahtjev za produženje roka, **i isti je produžen do kraja septembra 2023. godine.** Predmetno obavještenje poslato je putem pošte, i isto je uručeno dana 02.08.2023. godine (dokaz: povratnica);
- Da je nakon predmetnog obavještenja, adv. Vladimir V. Vuleković, aktom br. UPI 06-332/21-759/7, od 02.10.2023. godine, obavijestio ovaj Sekretarijat, da je Uprava za katastar i državnu imovinu PJ – Budva, donijela rješenje o zabilježbi objekta na kat. parceli 774/3 KO Budva i da je isto sprovedeno u listu nepokretnosti br. 1955, dana 28.09.2023. godine, i u prilogu istog dostavio predmetni list nepokretnosti, i naveo da predmetni postupak može biti nastavljen. U predmetnom listu nepokretnosti kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli 774/3 KO Budva, upisani Kajević Milkica, Kajević Šućo i Hasić Zehra, svi u obimu prava za 1/6 i Christel Sander u obimu prava za 1/2, a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima – opis prava”, upisana je dana 28.09.2023. godine, zabilježba postojanja objekta br. 1, porodične stambene zgrade, površine 174m<sup>2</sup>, spratnosti PIN - u osnovi sa posebnim djelovima PD1 - stamb. prostor - P - pov.122m<sup>2</sup> i stambenim prostorima PD2 - Plizgrađenog bez građevinske dozvole po izjavi za legalizaciju Kaljević Šuća UZZ br. 29/2022 od 14.01.2022. godine na kat. parceli 774/3 i dijelom na tuđem zemljištu na parceli 770/3 i 770/9 KO Budva;



- Da je nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, kao i u Izvještaj revidenta o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta br. BD-N-16/22, od 17.01.2022. godine, izrađen od strane "OLIVER-ING" doo Budva, konstatovano:
  - o Da je usklađena namjena objekta sa namjenom parcele, kao i da se objekat uklapa u pogledu spratnosti;
  - o Da je prema grafičkom prilogu plana "Planirano stanje nacrt parcelacije i preparcelacije", predmetna lokacija označena kao urbanistička parcela 29 i da je sastavljena od dijela kat. parcele 774/3, te da parcelacija po DUP-u nije sprovedena, i da je potrebno odvojiti prednji dio parcele prema ulici, kao i da je površina predmetne UP je 218,80 m<sup>2</sup>, što predstavlja i učešće predmetne kat. parcele u UP, odnosno površinu lokacije;
  - o Da je, što se tiče usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, odnosno prema susjednim parcelama, pozicija objekta u odnosu na javne površine, objekat prelazi prednju građevinsku liniju, prednjim teresama na svakoj od etaža i da ukupna površina objekta i njegovih funkcionalnih djelova, koja se nalazi van predmetne UP je 10,17 m<sup>2</sup> i to u UP30, u površini od 4,89 m<sup>2</sup>, pristupnim stepeništem i podestom na prvom spratu i UP 32, u površini 5,28 m<sup>2</sup>, zatvorenim dijelom objekta, odnosno otvorenom terasom na potkrovlju, kao i dijelom podesta na prvom spratu, te da lokacija ima javni pristup saobraćajnici na kat. parceli 1318/3 KO Budva;
  - o Da je vezano za usklađenost sa urbanističkim parametrima za UP 29, objekat prepoznat i, zadržan planskim dokumentom, te da indeks zauzetosti po planskom dokumentu, iznosi 0,37, a ostvareni podaci za objekat su 0,75; indeks izgrađenosti je 1,11, a ostvareni 2,23; BRGP predviđena je 244 m<sup>2</sup>, a ostvarena je 488,91 m<sup>2</sup>, i da je planirana spratnost objekta P+1+Pk, i ostvarena je ista spratnost;
  - o Da objekat nije izgrađen u skladu sa planskim dokumentom, zbog prekoračenja zauzetosti i izgrađenosti, ali i zbog činjenice da se dijelovi objekta nalaze izvan UP, kao i da prelazi građevinsku liniju;
  - o Prikaz objekta na orto foto snimku dostupnom na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma (prilog 1);
  - o Prikaz objekta na orto foto snimku iz 2018. Godine, sa Geoportala Uprave za nekretnine, (prilog 2).
  - o Da je u Izjavi revidenta "OLIVER-ING" doo Budva, od 17.01.2022. godine, konstatovano da predmetni objekat nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP "Podkošljun".

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, kao i da je odredba 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 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, to je shodno članu 157, stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta („Službeni list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 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**



P.o.v.d. S E K R E T A R

Stevo Davidović



**Dostavljeno:**

- Adv. Vladimiru V. Vulekoviću,  
pun. Kajević Šuća;
- Direktoratu za inspekcije  
poslove i licenciranje;

Ⓞ Arhivi: