

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje  
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak  
Broj: UP II 12-042/22-125/4  
Podgorica, 08.06.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući žalbi žalitelja Kolarević Mehmeda iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorata za inspekcijske poslove i licenciranje, broj: UP I 12-276/5 od 18.04.2022.godine, na osnovu člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 118/20, 121/20, 1/21, 2/21, 49/22 i 52/22), člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i čl.46 i 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 15/15, 40/16 i 37/17), donosi

## R J E Š E N J E

Žalba se odbija.

## O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem odbija se prijava građenja objekta, broj: 071/4-2131/1 od 18.05.2021.godine, podnijeta od strane žalitelja za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP 43, blok broj 43.1 u zahvatu DUP-a "Bečići", na kat.parceli, broj 755 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići" (Službeni list CG - opštinski propisi", br.1/09, 20/09 i 25/11), a koju čini k.p.broj 755 KO Bečići, dio k.p.broj 908 KO Bečići, dio katastarske parcele potok Vještica i dio katastarske parcele ka saobraćajnici, kao neuredna.

Protiv citiranog rješenja žalitelj je izjavio žalbu, ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U bitnome navodi da prvostepeni organ postupa nezakonito ne poštujući rješenja drugostepenog organa. Navodi da je prvostepeni organ izvršio povredu čl.6, 11, 13, 44 i 104 Zakona o upravnom postupku. Ukazuje na činjenicu da je prvostepeni organ prekršio i odredbu člana 200 Zakona o planiranju prostora i izgradnji, jer kako navodi citiranim članom je definisano što prvostepeni organ provjerava i nije propisano da isti provjerava da li je potpisan ugovor o nakandi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, čime je prekršio svoja ovlašćenja. Navodi da je ugovor o komunalijama formalan ugovor definisan članom 136 Zakona o obligacionim odnosima. Navodi da prvostepeni organ nije prilikom donošenja ožalbenog rješenja uzeo u obzir činjenice koje su mu bile poznate, a to je da je u pretplati za komunalije prema Opštini Budva, u iznosu od 456.239,02 eura, o čemu je priložen i Sporazum broj R 486/10 od 23.11.2010.godine, kao i da se navedeni iznos odnosi na lokaciju za koju je podnijeta predmetna prijava građenja. Ukazuje i na činjenicu da se više puta obraćao Službi za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva, da bi se zaključio ugovor o komunalijama, o čemu svjedoče priložene kopije dopisa. Navodi da je Služba dostavila odgovor da nijesu u mogućnosti da zaključe predmetni ugovor, pozivajući se pri tome na odluku o moratorijumu od 22.06.2021.godine. Smatra da je ovo prije svega prethodno pitanje u ovom postupku kod činjenice da nadležni iz Opštine Budva ne žele da postupe u skladu sa svojim nadležnostima. Predlaže da drugostepeni organ donese rješenje kojim preinačuje ožalbeno rješenje i daje saglasnost na prijavu građenja objekta, broj:071/4-2131/1 od 18.05.2021.godine ili donese rješenje kojim se do okončanja spora sa službom za naplatu naknade SO Budva, shodno članu 104 ZUP obustavlja postupak, na koji način bi sačuvao stečeno pravo ili naloži službi za naplatu naknade SO Budva da postupi u skladu sa zakonom i stručnim uputstvom ministarstva i omogući potpisivanje ugovora o naknadi za komunalno opremanje.



Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Urbanističko građevinska inspektorka je u okviru svojih zakonskih ovlaštenja izrekla žalitelju odgovarajuću mjeru inspekcijskog nadzora, zbog čega nije bilo mjesta poništaju prvostepenog rješenja.

Odredbom člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom.

Odredbom člana 200 stav 1 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da urbanističko-građevinski inspektor provjerava da li je za građenje objekta podnijeta prijava građenja i dokumentacija iz člana 91 ovog zakona i da je provjeru iz stava 1 tač. 1, 2, 3a, 4, 5, 11 i 13 ovog člana urbanističko-građevinski inspektor dužan da izvrši u roku od 15 dana od dana podnošenja prijave radova i da nakon izvršene provjere utvrđeno stanje konstatuje u formi zapisnika i isto dostavi investitoru, dok je odredbom člana 201 stav 1 tačka 1 istog zakona propisano da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor dužan je da zabrani građenje objekta ako se objekat gradi bez prijave građenja i/ili dokumentacije iz člana 91 ovog zakona. Nadalje, odredbom člana 226 istog zakona je, između ostaloga, propisano da su investitori objekata dužni da uz prijavu građenja iz člana 91 ovog zakona, koja se podnese do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, prilože i dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta,

Uvidom u spise predmeta ožalbenog rješenja, utvrđeno je da je postupajući u ponovnom postupku po rješenju ovog ministarstva, broj: UP II 12-042/22-15/2 od 01.03.2022.godine, prvostepeni organ donio ožalbeno rješenje kojim je odbio prijavu građenja objekta, broj: 071/4-2131/1 od 18.05.2021.godine, podnijetu od strane žalitelja, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP 43, blok broj 43.1 u zahvatu DUP-a "Bečići", na kat.parceli, broj 755 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići" (Službeni list CG - opštinski propisi", br.1/09, 20/09 i 25/11), a koju čini k.p.broj 755 KO Bečići, dio k.p.broj 908 KO Bečići, dio katastarske parcele potok Vještica i dio katastarske parcele ka saobraćajnici, kao neurednu, iz razloga jer nije dostavljen dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Prvostepeni organ, u ponovnom postupku, cijenio je navod iz drugostepenog rješenja u dijelu koji se odnosi na činjenicu da prvostepeni organ treba da ocijeni značaj pravne činjenice, odnosno postojanja Sporazuma o naknadi i predaji nepokretnosti, broj R 486/10 od 23.11.2010.godine, zaključenog između žalitelja i Opštine Budva, u kojem je u tački 2 istog, između ostaloga, navedeno da Opština Budva ima dug prema žalitelju u iznosu od 482.000,00 eura i da će se isti kompenzovati sa naknadom za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za objekat na katastarskoj parceli koji će biti preciziran aneksom ovog sporazuma, a prema Ugovoru o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta kojim će navedene obaveze biti precizirane shodno službenoj evidenciji Sekretarijata za investicije, čime će Opština Budva regulisati svoju obavezu plaćanja naknade za izuzetu nepokretnost. S tim u vezi, prvostepni organ je dopisom, broj: UPI 12-276/4 od 14.04.2022.godine, tražio od Sekretarijata za zaštitu imovine opštine Budva, da dostavi informaciju prvostepenom organu da li citirani sporazum žalitelja sa opštinom Budva predstavlja potvrdu tj.dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, jer nije zaključen Anex ugovora za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kako je predviđeno članom 2 citiranog sporazuma. Utvrđeno je da je Sekretarijat za zaštitu imovine opštine Budva, dopisom, broj: 02-430/22-485/1 od 19.04.2022.godine, odgovorio prvostepenom organu da je presudom Osnovnog suda u Kotoru, broj:P 364/2019 od 31.07.2020.godine, a koja je potvrđena presudom Višeg suda U Podgorici, broj:GŽ 5711/20 od 01.06.2021.godine, raskinut citirani sporazum između žalitelja i opštine Budva.

Imajući u vidu da uz prijavu građenja, broj: 071/4-2131/1 od 18.05.2021.godine, žalitelj nije dostavio dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, to je prvostepeni organ donio odluku o odbijanju prijave kao neuredne.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je utvrdilo da su isti neosnovani, te je odlučilo odbiti žalbu žalitelja - član 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**  
**Dubravka Pešić**