



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
+382 20 446 339
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Broj: UPI 1054 – 1089/37-2017
Podgorica, 15.12.2019.godine

„CAPITAL ESTATE“ DOO Budva i „CRVENA GLAVICA INVESTMENT“ DOO Budva

Budva
Ul. Mediteranska br.2

U prilogu dopisa dostavlja vam se rješenje kojim se odbija zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju depadansa hotela 5* - faza 1 na UP 60, u zahvatu Urbanističkog projekta "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica", Opština Budva.

P

RUKOVODILAC RADOM MINISTARSTVA

Duško Marković, predsjednik Vlade Crne Gore



DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Opštini Budva;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- a/a.

CRNA GORA
 MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
 DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO
 Broj: UPI 1054 – 1089/37- 2017
 Podgorica, 15.12.2019.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu „CAPITAL ESTATE“ DOO Budva i „CRVENA GLAVICA INVESTMENT“ DOO Budva za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju depadansa hotela 5* - faza 1 na UP 60, u zahvatu Urbanističkog projekta „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“, Opština Budva, na osnovu člana 238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.64/17) a u vezi člana 91 stav 2 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), shodno Presudi Upravnog suda Crne Gore U.br.8195/17 od 19.04.2019. godine i Presudi Upravnog suda U.br.4971/17 od 10.04.2019. godine, a u vezi člana 161 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 056/14, 020/15, 040/16 i 037/17) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku («Službeni list RCG», br. 60/03 i „Službeni list CG“, broj 32/11), donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „CAPITAL ESTATE“ DOO Budva i „CRVENA GLAVICA INVESTMENT“ DOO Budva za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju depadansa hotela 5* - faza 1 na UP 60, u zahvatu Urbanističkog projekta „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“, Opština Budva.

O b r a z l o ž e n j e

„CAPITAL ESTATE“ DOO Budva obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom broj UPI 105-1089/1 od 29.12.2016. godine i dopunama zahtjeva broj UPI 1054-1089/4 od 26.01.2017.godine, UPI 1054-1089/12 od 30.03.2017.godine, UPI 1054-1089/14 od 18.04.2017.godine i UPI 1054-1089/26 od 27.12.2017.godine, za izgradnju depadansa hotela 5* - faza 1 na UP 60, u zahvatu Urbanističkog projekta „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“, Opština Budva.

Zaključkom broj: UPI 1054-1089/18-2016 od 31.05.2017.godine, prekinut je postupak po zahtjevu „CAPITAL ESTATE“ DOO Budva za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju depadansa hotela 5* - faza 1 na UP 60, u zahvatu Urbanističkog projekta „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“, Opština Budva.

Aktom broj 01-17/14189 od 09.06.2019. godine, JP Regionalni vodovod Crnogorsko primorje dostavilo je ovom ministarstvu novi obračun naknade za investitora „CAPITAL

ESTATE" DOO Budva, broj 317/17 kojim se zamjenjuje prethodni obračun broj 81/17 od 16.02.2019. godine.

Aktom broj 05-629/1 od 04.07.2017. godine, Opština Budva-Sekretarijat za investicije, dostavilo je ovom ministarstvu obavještenje o nemogućnosti izdavanja dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Aktom broj UPI 1054-1089/21-2016 od 18.07.2017.godine ovo ministarstvo je uputilo investitoru akte: obračun naknade JP Regionalni vodovod Crnogorsko primorje broj 317/17 i akt Sekretarijata za investicije – Opština Budva, broj 05-629/1.

Zaključkom broj: UPI 1054-1089/22-2016 od 26.07.2017.godine, obustavljen je postupak po zahtjevu „CAPITAL ESTATE“ DOO Budva za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju depadansa hotela 5* - faza 1 na UP 60, u zahvatu Urbanističkog projekta "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica", Opština Budva.

Upravni sud Crne Gore je presudom U.br.4971/17 od 10.04.2019. godine poništio zaključak o prekidu postupka ovog ministarstva broj: UPI 1054-1089/18-2016 od 31.05.2017. godine i vratio predmet na ponovni postupak, a po tužbi „CAPITAL ESTATE“ DOO Budva.

U presudi je navedeno da tužilac osporava zakonitost zaključka iz razloga što postupak pribavljanja dokaza iz člana 93 stav 1 tačka 4 Zakona o uređenju prostora predstavlja samo radnju u postupku a ne „samostalnu pravnu cjelinu“ u smislu člana 136 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku, odnosno nedostajanje bilo kojeg dokaza nije razlog za prekid postupka.

Upravni sud Crne Gore je presudom U.br.8195/17 od 19.04.2019. godine poništio zaključak o obustavi postupka ovog ministarstva broj: UPI 1054-1089/22-2016 od 26.07.2017. godine i vratio predmet na ponovni postupak, a po tužbi „CAPITAL ESTATE“ DOO Budva.

U presudi je navedeno da tužilac osporava zakonitost zaključka iz razloga što je poništajem zaključka o prekidu postupka od strane tog suda, otpao osnov na kome se temelji osporeni zaključak o obustavi postupka a kako predmetna stvar nije bila pravosnažno okončana stekli su se uslovi za poništaj ovog zaključka.

U ponovljenom postupku, postupajući po navedenim presudama Upravnog suda, ovo ministarstvo je po službenoj dužnosti, saglasno odredbi člana 93 stav 1 tačka 4 a u vezi sa stavom 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta, aktom broj UPI 1054-1089/31-2016 od 03.07.2019. godine, ponovo tražilo od nadležnog organa Opštine Budve, Sekretarijata za investicije, dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za izgradnju depadansa

hotela 5* - faza 1, a koji predstavlja pokaznu vilu koja služi kao prezentacioni objekat tokom izgradnje osnovnog objekta hotela 5*, na opisanoj lokaciji.

Takođe, aktom broj UPI 1054-1089/32-2016 od 03.07.2019. godine ovo ministarstvo je podnosiocu zahtjeva dostavilo obračun posebne naknade iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, broj 317/17 od 08.06.2017. godine u cilju plaćanja zakonom propisane obaveze (dostavnica kao dokaz o urednoj dostavi od 11.07.2019. godine).

Dana 22.07.2019. godine investitor, „CAPITAL ESTATE“ DOO Budva i „CRVENA GLAVICA INVESTMENT“ DOO Budva, je dostavio ovom ministarstvu izjašnjenje u vezi obračuna naknade iz člana 22 zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja i zahtjev za dostavljanje Mišljenja radne grupe ovog ministarstva broj UPI 106-1089/15-2016 od 24.04.2019. godine.

Postupajući po navedenom aktu, ovo ministarstvo je investitoru dostavilo traženo Mišljenje (akt broj UPI 106-1089/36-2016 od 19.09.2019. godine) a nadležnom organu - JP Regionalni vodovod Crnogorsko primorje prosljedilo akt investitora u vezi obračuna naknade iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, na izjašnjenje.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena slijedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli UP 60, u okviru Urbanističkog projekta „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“ u Budvi izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 0403-329/1 od 01.03.2013.godine;
- Idejno rješenje Hotela sa 5* sa depadansima, na urbanističkoj parceli UP 60, u okviru Urbanističkog projekta „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“ u Budvi, urađeno od strane „Studio SYNTHESIS“ DOO Podgorica;
- Idejni projekat depadansa hotela sa 5* - faza 1 na UP 60, u okviru Urbanističkog projekta „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“ u Budvi, urađen od strane vodećeg projektanta dr. Sonja Radović-Jelovac, dipl. inž. arhitekture i od strane sljedećih privrednih društava: „Studio SYNTHESIS“ DOO Podgorica, „Simes Inženjering“ DOO Podgorica, „Paming“ DOO Podgorica, „Verde Project“ DOO Podgorica, „SIMM inženjering“ DOO Podgorica i „Alfa Project“ DOO Podgorica;
- Izvještaj o reviziji Idejnog rješenja Hotela sa 5* sa depadansima na UP 60, u okviru Urbanističkog projekta „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“ u DOO Podgorica, urađen od strane „CAU – CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM“ Podgorica, broj:352-12/16 od 14.12. 2016.godine;
- Izvještaj o reviziji Idejnog projekta depadansa hotela sa 5* - faza 1, na UP 60, u okviru Urbanističkog projekta „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“ u

- DOO Podgorica, urađen od strane "CAU – CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM" Podgorica, broj:353-12/16 od 14.12. 2016.godine;
- Elaborat originalnih podataka o izvršenim radovima po LSL KO Sveti Stefan, urađen od strane „GEO IN“ DOO iz Budve, ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ Budva, br.953-104-2579/16 od 08.12.2016.godine;
 - List nepokretnosti 792 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, KO Sveti Stefan, broj: 104-956-2564/2017 od 15.02.2017.godine;
 - List nepokretnosti 836 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, KO Sveti Stefan broj: 104-956-2569/2017 od 15.02.2017.godine;
 - List nepokretnosti 857 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, KO Sveti Stefan, broj: 104-956-2562/2017 od 15.02.2017.godine;
 - List nepokretnosti 904 – prepis izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, KO Sveti Stefan, broj: 104-956-2566/2017 od 15.02.2017.godine;
 - List nepokretnosti 987 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, KO Sveti Stefan, broj: 104-956-2570/2017 od 15.02.2017.godine;
 - List nepokretnosti 1011 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, KO Sveti Stefan, broj: 104-956-2563/2017 od 15.02.2017.godine;
 - Kopija plana izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, KO Sveti Stefan, broj:02-1098 od 23.02.2017.godine;
 - Mišljenje Radne grupe za davanje mišljenja na tehničku dokumentaciju projekata koji se dostavljaju u postupku izdavanja građevinske dozvole, kojim se konstatuje da su za predmetne objekte turističkog naselja, ispunjeni standardi za kategoriju od četiri zvjezdice, propisani Pravilnikom o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata broj: UPI 106-1089/15-2016 od 24.04.2017.godine;
 - Polisa osiguranja od odgovornosti za „CAPITAL ESTATE“ DOO iz Budve, izdata od strane „LOVČEN OSIGURANJE“ AD Podgorica, broj:0569137/4 od 12.12.2016.godine;
 - Polisa osiguranja od odgovornosti za „ALFA PROJECT“, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-24025 od 19.05.2016.godine;
 - Polisa osiguranja od odgovornosti za „PAMING“ DOO Podgorica, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-23755 od 27.04.2016.godine;
 - Polisa osiguranja od odgovornosti za „VERDE PROJEKT“ AD Podgorica, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-23803 od 04.05.2016.godine;
 - Polisa osiguranja od odgovornosti za „SIMENS INŽENJERING“ DOO Podgorica, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-25158 od 31.08.2016.godine;
 - Polisa osiguranja od odgovornosti za „STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE“ DOO Podgorica, izdata od strane „LOVČEN OSIGURANJE“ AD Podgorica, broj: 0568926/0 19.06.2016.godine;
 - Polisa osiguranja od odgovornosti za „CAU CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM“ DOO Podgorica, izdata od strane „LOVČEN OSIGURANJE“ AD Podgorica, broj: 0571368/3 od 06.11.2016.godine;
 - Polisa osiguranja od odgovornosti za „LIMING PROJEKT“ DOO Podgorica, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-25183 od 01.09.2016.godine;

- Polisa osiguranja od odgovornosti za „D&S GROUP“ DOO Podgorica, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-22647 od 01.02.2016.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „MONTINSPEKT“ DOO Podgorica, izdata od strane „LOVČEN OSIGURANJE“ AD Podgorica, broj: 0571157/8 od 26.09.2016.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „CEMA“ DOO Podgorica, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-26022 od 15.11.2016.godine.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je predmetni zahtjev sa spisima predmeta i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 91 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/1, 35/13 i 33/14), taksativno su utvrđeni objekti za koje je organ uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Shodno članu 69 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata objekat se može graditi na osnovu građevinske dozvole i revidovanog Glavnog projekta urađenog u skladu sa Idejnim projektom na osnovu kojeg je pribavljena građevinska dozvola.

Članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta, definisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sljedeće dokumentacije: 1) idejnog projekta, odnosno glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi; 2) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta, i kopije plana; 2a) saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele; 3) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenim posebnim propisima ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta; 4) dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja; 5) dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 ovog zakona.

Dokaze iz stava 1 tač. 2, 3 i 4 ovog člana pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti.

Članom 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju utvrđeno je da: (1) Investitori koji grade ili rekonstruišu objekte na Crnogorskom primorju, odnosno u regiji, prije izdavanja građevinske dozvole plaćaju posebnu naknadu na investiciju (u daljem tekstu: posebna naknada). (2) Posebnu naknadu obračunava društvo iz člana 7 stav 1 ovog zakona po stopi od 1% na predračunsku vrijednost investicije iz revidovane tehničke dokumentacije na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola i ista ne može biti obračunata na iznos manji od 8 eura po metru kvadratnom bruto građevinske površine

objekta za koji se izdaje građevinska dozvola. (3) Izuzetno od stava 1 ovog člana, posebna naknada ne plaća se na investicije koje se odnose na izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata koji su, u skladu sa zakonom, u funkciji ostvarivanja javnog interesa u oblastima komunalnih djelatnosti (ulice i drugi javni putevi sa pratećim objektima, javni prostori za parkiranje, biciklističke staze, podzemni i nadzemni prolazi na javnim saobraćajnicama, mostovi, gradska šetališta, gradski trgovi i druge javne površine u naseljima, javna groblja, gradske pijace, gradski parkovi, vodovodna i kanalizaciona infrastruktura, deponije, objekti javne rasvjete), kao i objekata željezničke i aerodromske infrastrukture, objekata za proizvodnju u distribuciju električne energije i objekata za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu. (4) Izuzetno od stava 2 ovog člana, posebna naknada za izgradnju, odnosno rekonstrukciju sljedećih primarnih ugostiteljskih objekata plaća se po stopi od:

- 0% za hotele sa 5 zvjezdica, osim za male hotele, butik hotele i kondo hotele;
- 0,5% za hotele sa 4 zvjezdice, kao i za male hotele, butik hotele i kondo hotele, sa 5 zvjezdica. Posebna naknada iz ovog stava će se primjenjivati od 01.01.2018.godine (član 32 stav 1).

(5) Posebna naknada je prihod budžeta Crne Gore i prihod opštine na čijoj se teritoriji realizuje investicija, od čega je:

- 1) 80% prihod budžeta Crne Gore koji se uplaćuje društvu iz člana 7 stav 1 ovog zakona i koristi za izgradnju sistema regionalnog vodosnabdijevanja i vraćanje kredita za tu izgradnju;
- 2) 20% prihod budžeta opštine koji se koristi za finansiranje izgradnje priključaka na sistem regionalnog vodosnabdijevanja i izgradnju i/ili investiciono održavanje lokalne vodovodne mreže.

(6) Odredbe ovog člana st. 1 do 5 primjenjuju se i na legalizaciju neformalnih objekata u skladu sa zakonom.

(7) Način obračuna posebne naknade uređuje se propisom Vlade.

Kako je zahtjev za izdavanje predmetne građevinske dozvole podniet 29.12.2016. godine to je obračun posebne naknade izrađen od strane JP Regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja po stopi od 1% na predračunsku vrijednost investicije iz revidovane tehničke dokumentacije na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola i nije moguća primjena člana 22 stav 4 po stopi od 0% za hotele sa 5 zvjezdica jer će se ista primjenjivati od 01.01.2018.godine tj. odnosiće se na podniete zahtjeve za građenje hotela sa 5 zvjezdica od 01.01.2018.godine. Takođe, ističemo da se predmetni zahtjev odnosi na izgradnju depadansa hotela 5 zvjezdica - faza 1, koja obuhvata izgradnju pokazne vile koja služi kao **prezentacioni objekat** tokom izgradnje osnovnog objekta hotela 5* i isti nije hotel sa 5*.

Imajući u vidu da do današnjeg dana nijesu dostavljeni traženi dokazi koji potvrđuju izmirene obaveze plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja i dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje, ovo ministarstvo nalazi da se u predmetnoj stvari nijesu stekli uslovi za primjenu člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, jer građevinska dozvola se izdaje rješenjem pored ostalog i

na osnovu dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja.

PRAVNA POUKA: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se tužbom može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

 RUKOVODILAC RADOM MINISTARSTVA

Duško Marković, predsjednik Vlade Crne Gore

