



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 05-332/24-11760/2

Podgorica: 26.09.2024. godine

VHM DEVELOPMENT DOO

PODGORICA
Ul. Veliše Mugoše br.3

Predmet: Poziv na dopunu dokumentacije shodno čl. 60 st.1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17)

Aktom broj 05-332/24-11760/1 od 25.09.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog ministarstva, obratio se VHM Development doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Arka” doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.09.2024.godine u 12:28:11 + 02'00", za izgradnju Rezidencijalnog naselja Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2”, KO Podgorica II, Glavni grad podgorica.

Člano 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog Zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju ovaj direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:

U spisima predmeta nema dostavljenih dokaza o pravu svojine ili drugom pravu na građenje za kat. parcelu 665/36 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, niti je o istoj bilo moguće dobiti podatke uvidom u elektronsku evidenciju katastra nepokretnosti na dan

25.09.2024.godine. Shodno navedenom, potrebno je otkloniti ovaj nedostatak, te dostaviti dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na građenje za kat parcelu 665/36 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, koje mora biti upisano u katastar nepokretnosti.

Za kat parcelu 665/34 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, uvidom u predmetnu dokumentaciju utvrđeno je da nema dostavljenih dokaza o pravu svojine ili drugom pravu na građenje, niti je o istoj bilo moguće dobiti podatke uvidom u elektronsku evidenciju katastra nepokretnosti na dan 25.09.2024.godine, te je potrebno postupi na isti način kako je navedeno u prethodnom paragrafu, tj. otkloniti ukazani nedostatak dostavljanjem dokaza o pravu svojine ili drugom pravu na građenje koje mora biti upisano u katastar nepokretnosti.

Pod upisom se podrazumijeva uknjižba prava svojine kojom se stiče konačnost zemljišnoknjižnih prava.

Za kat. parcelu 665/3 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je dostavljen List nepokretnosti 4937-Prepis, od 04.09.2024.godine, Područna jedinica Podgorica, u kojem je upisano pravo svojine u obimu prava 1/1, na ime Slađana Boljević. Uvidom u podatke o aktivnim zahtjevima utvrđeno je da je u predmetnom listu nepokretnosti upisana zabilježba Ugovora o kupoprodaji za kat parcelu 665/3. Daljim uvidom u spise predmeta utvrđeno je podnosilac zahtjeva dostavio notarski zapis Ugovora o prodaji nepokretnosti UZZ br.279/2024 od 10.07.2024.godine, zaključenog između Boljević Slađane kao prodavca i VHM Development doo iz Podgorice kao kupca, u kojem je kao predmet prodaje označena kat parcela 665/3. Kako upis u aktivne zahtjeve lista nepokretnosti označava da je postupak u katastru nepokretnosti još uvijek u toku, te da se ne zna konačan ishod istog, to je ovaj organ stava da za predmetnu kat parcelu nije dokazana svojina, koja se stiče upisom u katastar nepokretnosti u smislu uknjižbe.

Uvidom u List nepokretnosti 6 – Prepis, od 04.09.2024.godine, Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da je kat. parcela 665/4 KO Podgorica II, u susvojini Jerković Dragane i Stošić Marine, u obimu od po ½ idealnog dijela nepokretnosti. Uvidom u podatke o aktivnim zahtjevima Lista nepokretnosti 6 – Prepis, od 04.09.2024.godine, utvrđeno je da je upisana zabilježba Ugovora o kupoprodaji za kat parcelu 665/4. Daljim uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je podnosilac zahtjeva dostavio notarski zapis Ugovora o prodaji suvlasničkog dijela na nepokretnosti UZZ br.190/2024 od 13.05.2024.godine, zaključenog između Jerković Stevana kao Punomoćnika Prodavca, Jerković Dragane kao Prodavca I, Stošić Marine kao Prodavca II i VHM Development doo iz Podgorice kao Kupca, u kojem su kao predmet prodaje označeni suvlasnički djelovi Prodavaca u veličini od po ½ idealnog dijela na nepokretnosti označenoj kao kat. parcela 665/4.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, upućuje da se nisu ispunili uslovi za legitimaciju investitora, kao stranke u postupku, shodno članu 91 st.1 i 3 tač.6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

U skladu sa članom 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev će biti odbijen rješenjem.

V.D. GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
dr. Sonja Radović Jelovac



OBRADIO

Peđa Davidović, dipl. pravnik

Peđa Davidović