



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UP II 123-71/21
Podgorica, 03.09.2021. godine

Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje
Direkcija za urbanističko građevinski nadzor
Jelena Rmuš, inspektorica

Ovdje

U prilogu dopisa dostavljamo vam shodno odredbi člana 131 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/, 40/16, 37/17), rješenje, broj i datum gornji na dalji postupak.

Prilog: (kao u tekstu)


Ovlašćeno službeno lice
Olivera Živković

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat za inspekcijske poslove
i licenciranje
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UP II 123-71/21
Podgorica, 03.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući po žalbi izjavljenoj od „Roming Montenegro“ DOO iz Nikšića, koga zastupa Nebojša Lalatović, advokat iz Nikšića, na rješenje urbanističko-građevinskog inspektorke Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direkcije za inspekcijski nadzor za južni region, broj: UPI 12-217/1 od 06.07.2021.godine, na osnovu člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18,11/19 i 82/20), čl.46 stav 1, 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) i člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 118/120 i 121/20), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem stavom I, zabranjeno je investitoru „Roming Montenegro“ DOO iz Nikšića, građenje objekta hotela 5* sa kondo modelom poslovanja, na lokaciji na dijelu urbanističke parcele UP1.17a i UP1.17f, blok 1B, u zahvatu DUP-a „Budva Centar“ u Budvi, jer za građenje navedenog objekta, nije podnio dokumentaciju u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, odnosno nije dostavio dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koji su investitori objekata dužni da dostave uz prijavu građenja iz člana 91 shodno članu 226 citiranog Zakona.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu neposredno, (30.07.2021.godine), ovom ministarstvu, iz svih zakonom predviđenih razloga. U žalbi, u bitnome, navodi, da je prvostepeno rješenje, kontradiktorno, jer se u dispozitivu i obrazloženju predmetnog rješenja, navodi, da investitor nije dostavio kompletnu dokumentaciju iz člana 91. Ukazuje, da prvostepeni organ, ne pravi razliku između dokaza, predviđenih članom 91 i posebnog dokaza, predviđenog prelaznom odredbom člana 226 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Ističe, da je urbanističko građevinska inspektorica, bila dužna da postupi po prijavi građenja u roku od 15 dana od dana podnošenja iste, jer investitor, shodno zakonu, ne smije da započne građenje dok ne istekne rok od 15 dana od dana podnošenja prijave i da ista nije smjela da zabrani građenje, kod činjenice da je propustila da u zakonskom roku odluči o istoj. Navodi, da mu nije omogućeno pravo da uplati iznos na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, jer Služba za naplatu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva, nije postupila po zahtjevu investitora a suprotno članu 239 stav 10 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i s tim u vezi, podnio je žalbu zbog ćutanja uprave, tada Ministarstvu održivog razvoja i turizma o kojoj nije odlučeno. Nadalje ističe, da nije bilo mjesta, donošenju osporenog rješenja, jer je urbanističko građevinskoj inspektorici, dostavio dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje a to je obračun naknade utvrđen rješenjem Sekretarijata za investicije Opštine Budva, broj 05-332/20-788/2 od 09.10.2020.godine. Navodi i da zabrana građenja koja je donešena Odlukom Vlade Crne Gore od 11.06.2021.godine, ne može se odnositi na objekat, koji planira da se gradi, imajući u vidu da je zahtjev za obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, podnio još 08.09.2020.godine a prijavu građenja objekta 19.01.2020.godine, dakle, prije stupanja na snagu navedene Odluke. Ukazuje i na to da je postupak pokrenut prije stupanja na snagu Odluke o izradi urbanističkog plana Opštine Budva, te da navedena odluka nema, niti može imati uticaj na zahtjev i na stečena prava, shodno odredbi člana 26 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kao i relevantnoj praksi. Ističe i da mu nije

omogućeno da se u skladu sa odredbom člana 111 Zakona o upravnom postupku, izjasni na rezultate ispitnog postupka u roku od 8 dana od dana prijema zapisnika.

Predlaže, da ovo ministarstvo, poništi prvostepeno rješenje i predmet vrati, prvostepenom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

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:

Iz spisa predmeta je utvrđeno da je žalitelj dana 19.01.2021.godine, ovom ministarstvu, podnio prijavu građenja, koja je zavedena pod brojem 071/4-154/1. Predmetni zahtjev je predat u vidu popunjenog obrasca (Obrazac 5), pri čemu je navedeno da se prijava odnosi na građenje objekta hotela 5* sa kondo modelom poslovanja, na lokaciji na dijelu urbanističke parcele UP1.17a i UP1.17f, blok 1B, u zahvatu DUP-a „Budva Centar“ u Opštini Budva, s tim da uz dostavljenu prijavu građenja, nije priložen dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta koji dokaz je taksativno naveden u pomenutom obrascu. (strana 2 - broj 2).

Prema odredbi člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), koji se u ovoj upravnoj stvari, primjenjuje u skladu sa prelaznim odredbama iz člana 226 stav 1 ovog Zakona, propisano je 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.

Odredbom člana 91 Zakona, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom. Dokumentacija iz stava 1 ovog člana sadrži, naročito: 1) glavni projekat ovjeren u skladu sa ovim zakonom; 2) izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta; 3) dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat, u skladu sa ovim zakonom; 4) ugovor o angažovanju izvođača radova; 5) ugovor o angažovanju stručnog nadzora, i 6) dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list epokretnosti, 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.

Iz citiranih zakonskih odredaba proizilazi pravilo 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. Drugim riječima, ako se u konkretnoj upravnoj stvari kao sporno pitanje pojavi da li nekom investitoru treba dozvoliti građenje objekta, ukoliko, ne posjeduje dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, neophodno je utvrditi da li je investitor, uz prijavu građenja, predao predmetni dokaz, nadležnom inspekcijskom organu u roku od 15 dana prije početka građenja. Pored toga, što ovaj zaključak, proizilazi iz člana 226 stav 1 Zakona, koja izričito i jasno normira ovo pitanje, treba ukazati da je ovo zakonsko određenje u skladu sa odredbom člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i/ili dokumentacije propisane ovim zakonom. Sa druge strane, po ocjeni ovog Ministarstva, činjenica je da je predmetni investitor, ovom ministarstvu, podnio prijavu građenja, zavedenu pod brojem 071/4-154/1 od 19.01.2021.godine, je od značaja za primjenu pravila iz citirane zakonske norme. Naime, zakonom je određeno 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.

U predmetnoj upravnoj stvari, nesporno je da je žalitelj, podnio ovom ministarstvu prijavu građenja, za građenje objekta hotela 5* sa kondo sa kondo modelom poslovanja, na opisanoj lokaciji, kao i da je ova prijava podnešena 19.01.2021.godine. Međutim, po nalaženju ovog Ministarstva, činjenica da je prijava građenja žalitelja, podnešena, ovom ministarstvu, bez dokaza iz člana 226 stav 1 Zakona je relevantna, na pravilnost odluke prvostepenog organa, kod očigledne činjenice da žalitelj nije podnio, prvostepenom organu, dokaz iz člana 226 stav 1 navedenog Zakona i da je bilo potrebno da predmetni dokaz, dostavi i to po datumu 19.01.2021.godine, odnosno uz prijavu građenja, bez uticaja su

navodi žalitelja da je prvostepeno rješenje, kontradiktorno, jer se u dispozitivu i obrazloženju predmetnog rješenja, navodi, da investitor nije dostavio kompletnu dokumentaciju iz člana 91 Zakona. Takođe, navod žalitelja da je urbanističko građevinska inspektorica, bila dužna da postupi po prijavi građenja u roku od 15 dana od dana podnošenja iste, jer investitor, shodno zakonu, ne smije da započne građenje dok ne istekne rok od 15 dana od dana podnošenja prijave i da ista nije smjela da zabrani građenje, kod činjenice da je propustila da u zakonskom roku odluči o istoj, je neosnovan, uzevši u obzir da žalitelj, nije ispoštovao pravila Zakona o upravnom postupku o uređenju podneska i dopunom prijave elektronskim putem od 14.06.2021.godine i dopunom br.071/4-2595 od 22.06.2021.godine, ovom ministarstvu, nije dostavio traženi dokaz. U odnosu na navod žalitelja da nije bilo mjesta, donošenju osporenog rješenja, jer je urbanističko građevinskoj inspektorici, dostavio dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje a to je obračun naknade, broj 05-332/20-788/2 od 09.10.2020.godine, takođe, nije osnovan. Prednje iz razloga, jer obračun komunalija, nije dokaz koji reguliše međusobna prava između investitora i Opštine Budva u smislu Odluke o naknadi o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 001/15). Navod žalitelja, da je postupak pokrenut prije stupanja na snagu Odluke o izradi urbanističkog plana Opštine Budva, te da navedena odluka nema, niti može imati uticaj na zahtjev i na stečena prava, shodno odredbi člana 26 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kao i relevantnoj praksi, nije osnovan. Po ocjeni ovog ministarstva, činjenica da je prijava građenja podnijeta u vrijeme, dok nije bila na snazi Odluka o izradi Prostorno urbanističkog plana Opštine Budva („Sl.list CG - opštinski propisi“, br.067/21), je bez uticaja na pravilnost primjene zakonskih pravila o izuzecima od zabrane građenja, jer je relevantno da li je u to vrijeme, investitor pribavio potrebnu dokumentaciju iz čl.91 i 226 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, shodno odredbi člana 26 Zakona. U odnosu na navod žalitelja, da je donošenjem prvostepenog rješenja, učinjena bitna povreda pravila postupka iz člana 111 Zakona o upravnom postupku, obzirom da stranka nije obaviještena o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, ukazuje da isti nije osnovan. Ovo iz razloga, jer je urbanističko građevinski inspektor u svemu postupio u skladu člana 22 stav 1 Zakona o inspekcijskom nadzoru, kojim je propisano da subjekat nadzora ima pravo dati izjavu na zapisnik i primjedbe na zakonitost postupka nadzora, ponašanje inspektora ili tačnost utvrđenog činjeničnog stanja, a o vršenju inspekcijskog pregleda, u smislu člana 31 stav 1 Zakona, sačinjava se zapisnik, čija kopija se u skladu sa članom 34 stav 3 Zakona, uručuje ili dostavlja subjektu nadzora i s tim u vezi, subjekat nadzora je dao izjavu na zapisnik broj:1071-2-BD-289 od 18.05.2021.godine. Polazeći od navedenog stanja stvari i činjenice da se postupak inspekcijskog nadzora vodi između ostalog i u skladu sa Zakonom o upravnom postupku («Službeni list CG», br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17»), kojim je propisano načelo izjašnjavanja stranke, koje je uređeno članom 14 tog Zakona, prema kojem stranka ima pravo da učestvuje u upravnom postupku radi utvrđivanja činjenica i okolnosti koje su od značaja za donošenje upravnog akta i da prije donošenja istog stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima upravnog postupka i da se upravni akt može donijeti bez izjašnjavanja stranke samo u slučajevima propisanim zakonom, po ocjeni ovog ministarstva, u prvostepenom postupku nijesu počinjene povrede pravila postupka iz čl. 14 i 111 Zakona o upravnom postupku, budući da je podnosiocu žalbe, data mogućnost da učestvuje u postupku, odnosno prije donošenja rješenja stranci je omogućeno da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka.

Ovo ministarstvo je cijenilo i ostale navode žalitelja, ali je našlo da su isti bez uticaja na zakonitost pobijanog rješenja, iz kog razloga je odlučio žalbu odbiti žalbu shodno članu 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

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

OVLAŠČENO SLUŽBENO LICE
Olivera Živković

