

Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje
Direkcija za drugostepeni postupak
Broj UP II 10505 - 128/17-1
Podgorica, 21.12.2017.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po žalbi izjavljenoj od „Your Home MNE“ d.o.o. iz Podgorice, na rješenje Sekretarijata za imovinu, zastupanje i investicije opštine Bar, broj:04-460/17-2578 od 21.11.2017. godine, na osnovu čl.46 i 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku, donosi

RJEŠENJE

Poništava se rješenje Sekretarijata za imovinu, zastupanje i investicije opštine Bar, broj:04-460/17-2578 od 21.11.2017. godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem utvrđuje se investitoru „Your Home MNE“ d.o.o. iz Podgorice, naknada za uređenje građevinskog zemljišta za stambeno-poslovni objekat na urb.parcelama br.41 i 42 u zoni „C“, blok 7, lamele A i B po DUP-u „Topolica III“ – Izmjene i dopune, neto površine 23.768,30m, u ukupnom iznosu od 2.746.260,59 eura i predstavlja akontaciju do izrade konačnog obračuna.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i zbog pogrešne primjene materijalnog prava. U bitnome, navodi da je prvostepeni organ u ožalbenom rješenju konstatovao ukupnu površinu podzemnih etaža objekta lamela A i B (garaže i ostave) i samim tim pogrešno primjenio materijalni propis, tj. Odluku o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, koji iznos naknade koriguje u procentu 65% kao za nadzemne garaže kao samostalne objekte. Nadalje, navodi da je odredbom člana 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da se investitor oslobađa plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta do donošenja plana generalne regulacije CG u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, u kojem je članom 66 stav 5 tog zakona propisano da investitor ne plaća naknadu za podzemne etaže, kao ni za objekte iz člana 117 stav 1 tač.1 i 3 citiranog zakona. Takođe, ukazuje na činjenicu da se radi o započetom postupku, koji se shodno članu 238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata mora završiti po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka. Shodno navedenom, žalitelj smatra da se obračunata naknada mora umanjiti za dio po osnovu koje je više obračunato. Predlaže da se žalba usvoji.

Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije opštine Bar dopisom, broj:04-460/17-UIP-120 od 06.12.2017.godine, dostavio je ovom ministarstvu, odgovor na žalbu žalitelja u kojem navodi razloge za donošenje ožalbenog rješenja i ukazuje na činjenicu da je odredbom člana 244 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano da danom stupanja snagu tog zakona, prestaje da važi Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, osim odredbi čl.7,16,63,64,65,67,67a i 162c, koji će se primjenjivati do donošenja plana Generalne regulacije Crne Gore, što znači da je prestao da važi član 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojim su bili predviđeni slučajevi u kojima se ne plaća naknada za opremanje građevinskog zemljišta. Nadalje, ukazuje na činjenicu da je odredbom člana 239 stav 5 Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da će se do usklađivanja postojeće Odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, primjenjivati važeća odluka, kojom je propisano da investitor ne plaća naknadu u slučajevima propisanim zakonom. Shodno navedenom, ukazuju na činjenicu da nije bilo osnova za oslabljavanje od naknade za podzemne etaže i površinu zahvaćenu liftovima.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma razmotrilo je ožalbno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 244 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” broj 64/17), propisano je da danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o

regularizaciji neformalnih objekata ("Službeni list CG", br. 56/16, 13/17 i 47/17) i Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), osim odredbi čl. 7, 16, 63, 64, 65, 67, 67a i 162c koje će se primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.

Nadalje, odredbom člana 239 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, investitor plaća naknadu odnosno oslobađa se plaćanja naknade u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), dok je st.3 i 4 istog zakona propisano da je jedinica lokalne samouprave dužna da postojeću odluku o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, uz prethodnu saglasnost Vlade, uskladi sa odredbama st.1 do 3 ovog člana u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, kao i da do usklađivanja odluke iz stava 4 ovog člana primjenjuju se važeće odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

Primjenjujući citirane odredbe na predmetnu stvar, ovo ministarstvo, utvrdilo je da je prvostepeni organ pravilno utvrdio činjenicu da je odredba člana 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, koja se odnosi na plaćanje naknade za komunalije, prestala da važi, kao i da se primjenjuje važeća Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta objavljena u "Sl.listu CG - opštinski propisi" broj:41/15, kojom je u članu 11 propisano da investitor ne plaća naknadu u slučajevima propisanim zakonom.

Međutim, prvostepeni organ je pogrešno utvrdio činjenično stanje, a time i pogrešno primjenio materijalni propis, kada je u ožalbenom rješenju, prilikom određivanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, izvršio obračun predmetne naknade za podzemne garaže na način što je primjenio odredbu člana 16 stav 1 alineja 4 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kojom se iznos naknade za komunalno opremanje umanjuje za nadzemne garaže kao samostalne objekte ili kao dio objekta za 65%.

Naime, uvidom u spise premeta, utvrđeno je da je prvostepeni organ na drugoj strani obrazloženja ožalbenog rješenja naveo da je: "a) LAMELA "A" I LAMELA "B" – ZAJEDNIČKA PODZEMNA GARAŽA", a obračun predmetne naknade za podzemne garaže je uradio na način što je istu obračunao kao za nadzemne garaže, shodno prednje citiranom članu 16 važeće odluke i time je umanjio iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za 65%.

Shodno navedenom, ožalbeno rješenje prvostepenog organa je nepravilno i nezakonito rješenje.

Ocjenjujući navod žalbe žalitelja, shodno Zakonu o upravnom postupku, koji se odnosi na činjenicu da je prvostepeni organ trebao da ga oslobodi obaveze plaćanja naknade za komunalije za podzemne garaže, ovo ministarstvo je ocijenilo da je isti neosnovan iz prednje citiranih razloga. Navod žalitelja da se radi o započetom postupku ne stoji, jer je žalitelj zahtjev za plaćanje naknade podnio, prvostepenom organu, dana 16.11.2017.godine, tako da se na isti primjenjuje Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata. Osnovan je navod žalitelja da je prvostepeni organ nezakonito primjenio odredbu člana 16 stav 1 alineja 4 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kojom se iznos naknade za komunalno opremanje za podzemne garaže, umanjuje kao za nadzemne garaže, kao samostalne objekte ili kao dio objekta za 65%.

Shodno navedenom, drugostepeni organ je odlučio poništiti ožalbeno rješenje i predmet vratiti na ponovni postupak i odlučivanje istom organu u kojem će donijeti pravilnu i zakonitu odluku u skladu sa primjedbama i sugestijama ovog rješenja – član 126 stav 7 ZUP.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.


OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Dubravka Pešić