



Sekretarijat za uređenje prostora

Br : UP/I-05-332/22-163/4

10.03.2023.godine

Sekretarijat za uređenje prostora opštine Pljevlja, nadležan u smislu člana 10. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave opštine Pljevlja („ Sl. list CG ” - opštinski propisi br. 1/19), rješavajući po zahtjevu Cerović Ane iz Pljevalja za legalizaciju privremenog - poslovnog objekta, na osnovu člana 222. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („ Sl. list CG ”, br. 64/17,44/18,63/18 i 11/2019- ispr, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18. Zakona o upravnom postupku („ Sl. list CG ”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) donio je

R J E Š E N J E

Zahtjev Cerović Ane, iz Pljevalja, , pokrenut za legalizaciju privremenog - poslovnog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 2278/6 KO Pljevlja, se odbija kao **neosnovan**.

O b r a z l o ž e n j e

Cerović Ana, iz Pljevalja, , pokrenula je postupak za legalizaciju privremenog - poslovnog objekta podnošenjem zahtjeva broj : UP/I-05-332/22-163/1 od 15.04.2022.godine.

Ovaj organ je u ispitnom postupku dana 03.02.2023.godine aktom broj : UP/I-05-332/22-163/2 podnosiocu zahtjeva za legalizaciju uputio poziv za prisustvovanje usmenoj raspravi zakazanoj za dan 09.02.2023.godine sa početkom u 12 : 00 h u prostorijama Sekretarijata za uređenje prostora opštine Pljevlja, na kojoj se Imenovana nije pojavila niti je svoje odsustvo opravdala. Shodno tome ovaj organ je Imenovanoj omogućio učešće u postupku, obavijestio je o rezultatima ispitnog postupka i dao joj mogućnost izjašnjenja o istim. U skladu sa time je sproveo ispitni postupak, nakon čega je donio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj : UP/I-05-332/22-163/3 od 10.02.2023.godine i dao mogućnost stranci izjašnjenja na rezultate ispitnog postupka u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog organa u roku od 3 (tri) dana po dobijanju obavještenja, što ista nije učinila.

U dokaznom postupku izvršen je uvid u sledeću dokumentaciju :

- 1.Zahtjev za legalizaciju privremenog – poslovnog objekta broj : UP/I-05-332/22-163/1 od 15.04.2022.godine ;
- 2.Poziv na usmenu raspravu broj : UP/I-05-332/22-163/2 od 03.02.2023.godine.

U ispitnom postupku, a na osnovu postojećih činjenica utvrđeno je da je Bambur Nakija svojevremeno sa Samoupravnom interesnom zajednicom za stambeno – komunalne poslove opštine Pljevlja zaključio Ugovor o privremenom korišćenju građevinskog zemljišta broj : 245 dana 01.02.1990.godine. Navedeni Ugovor o privremenom korišćenju građevinskog zemljišta je zaključen sa Samoupravnom interesnom zajednicom za stambeno – komunalne poslove opštine Pljevlja na osnovu Odluke o građevinskom zemljištu („ Sl. novine opštine Pljevlja ”, br. 4/87), Rješenja o lokaciji Skupštine opštine broj : 01-2282/1-89 od 30.01.1990.godine, urbanističko tehničkih uslova i Izvoda iz GUP – a „ Pljevlja ” . Članom 1. gore pomenutog Ugovora definisano je da se Korisniku Bambur Nakiji ustupa na privremeno korišćenje građevinsko zemljište na mikrolokalitetu

ugao ulica Voja Đenisijevića – Tršova, na kat. parceli br. 2278 KO Pljevlja, u okviru MZ Golubinja, u površini pod objektom 29,28 m², upotrebni prostorom 12,00 m², a radi podizanja privremenog montažnog objekta, bruto razvijene površine 29,28 m². Aneksom br. I uz Ugovor o privremenom korišćenju građevinskog zemljišta br. 245 od 01.02.1990.godine propisano je da su Ugovorne strane saglasne da se Korisniku ovim Aneksom daje na privremeno korišćenje građevinsko zemljište na period od 5 (pet) godina tako da isti ističe dana 30.06.2004.godine pa je isti dužan da po isteku navedenog roka na pismeni poziv Sekretarijata objekat ukloni o svom trošku i zemljište slobodno od stvari i lica preda u roku od 30 (trideset) dana ili da se obrati u istom roku Sekretarijatu zahtjevom za obnovu dokumentacije. Dakle zemljište je ustupljeno Korisniku na privremeno korišćenje na vremenski period od 5 (pet) godina, a ukoliko u istom periodu zemljište ne bude privedeno konačnoj namjeni sa Korisnikom se može zaključiti novi Ugovor o naknadi za isti vremenski period. Ugovorom u kupoprodaji zaključenim u Pljevljima dana 02.06.2015.godine između Bambur Nakije iz Pljevalja kao prodavca sa jedne strane i Cerović Ane iz Pljevalja kao kupca sa druge strane, utvrđeno je da prodavac prodaje kupcu poslovni prostor u privredi, PD 1 , spratnosti 1P, u površini od 23,00 m², poslovni prostor u privredi, PD 2, spratnosti P, u površini od 23,00 m².

Takođe je utvrđeno da je Aneksima uz Ugovor broj. VI-XII za privremeni objekat naknadu za privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta plaćala Cerović Ana, kao Korisnik građevinskog zemljišta po osnovnom Ugovoru broj : 245 od 01.02.1990.godine. Poslednji Aneks uz osnovni Ugovor (aneks broj. 05-332/21-25/1 od 13.04.2021.godine) je zaključen za vremenski period od 20.02.2021.godine do 31.12.2021.godine.

Članom 23. Odluke o privremenim objektima („ Sl. list CG “ – opštinski propisi br. 27/15 i 30/09) je propisano da se zemljište u vlasništvu opštine Pljevlja daje u zakup na određeno vrijeme od 5 (pet) godina radi postavljanja privremenih objekata tipa kiosk i manjih sportskih objekata, kao i da se isto daje u zakup na osnovu odredbi Zakona o državnoj imovini, Zakona o javnim nabavkama, Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini i Plana privremenih objekata. Dalje članom 28. iste Odluke propisano je da se Ugovori o zakupu zemljišta i Ugovori o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za objekte koji se ne smatraju privremenim u smislu ove Odluke, zaključeni prije stupanja na snagu ove Odluke, mogu produžavati do privođenja zemljišta – lokacije namjeni iz planskog dokumenta. Takođe je propisano da se zemljište iz stava 1 ovog člana daje u zakup najduže do kraja kalendarske godine uz mogućnost produženja za narednu godinu ukoliko je Korisnik uredno izmirio sve obaveze po ovom osnovu za prethodnu godinu korišćenja. Dalje istim članom je propisano da se Ugovori o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za privremeno korišćenje is stava 1 ovog člana zaključuju sa rokom važenja do godinu dana, kao i da objekte za koje se ne produži ugovor iz stava 1 u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka prethodnog uklanjanja komunalna inspekcija.

U vezi sa navedenim Korisnik Cerović Ana je poslednji Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta zaključila dana 07.04.2021.godine sa Direkcijom za imovinu opštine Pljevlja, kojim joj je građevinsko zemljište iz stava 1 Ugovora br : 11-430/21-123/1 dato u zakup za period od 20.02.2021.godine do 31.12.2021.godine sa tim što se vrijeme zakupa može produžiti nakon isteka roka o čemu će se zaključiti novi Ugovor. Međutim kada se ista obratila Direkciji za imovinu opštine Pljevlja radi zaključenja novog Ugovora saopšteno joj je da se ugovori o zakupu građevinskog zemljišta ne mogu zaključivati na dosadašnji način obzirom da je inspekcija prilikom kontrole rada Direkcije za imovinu opštine Pljevlja istima u vidu zapisnika naložila da uklone nepravilnosti u smislu dosadašnjeg načina zaključivanja Ugovora u zakupu građevinskog zemljišta. Direkcija za imovinu opštine Pljevlja je otklonila date nepravilnosti i samim tim Korisnik ne može zaključiti Ugovor o zakupu zemljišta na dosadašnji način. Vezano za to Sekretarijat za uređenje prostora ne može sa Korisnikom Cerović Anom zaključiti novi Aneks uz ugovor o naknadi za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta obzirom da je jedan od uslova za to postojanje dokaza o pravu svojine na zemljištu odnosno ugovora o zakupu zemljišta.

Ovaj Sekretarijat je imenovanj dao mogućnost izjašnjenja na rezultate ispitnog postupka što ista nije učinila.

Članom 222. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („ Sl. list CG “, br. 64/17,44/18,63/18,i 11/2019-ispr, 82/20, 86/22 i 4/23) propisano je da će se Program privremenih objekata donijeti u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona. Do donošenja programa iz stava 1 ovog člana, primjenjivaće se propisi jedinice lokalne samouprave o privremenim objektima donijeti do dana stupanja na snagu ovog

zakona, odnosno propisi jedinica lokalne samouprave o privremenim objektima, koji se donesu do 31.12.2017.godine, kao i odredbe člana 115. i 116. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Članom 152. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („ Sl. list CG “, br. 64/17,44/18,63/18,i 11/2019-ispr, 82/20, 86/22 i 4/23) definisano je da se bespravnim objektom smatra zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole.

U skladu sa stavom 7. člana 152. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je bespravni objekat i dio zgrade izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli i pomoćni objekat u funkciji zgrade.

Dakle na osnovu rezultata ispitnog postupka, a shodno članu 152. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („ Sl. list CG “, br. 64/17,44/18,63/18,i 11/2019-ispr, 82/20, 86/22 i 4/23) objekat za koji se traži legalizacija ne može se smatrati bespravnim objektom jer je riječ o privremenom objektu, čemu jasno svjedoče Aneksi broj. I-IX uz osnovni Ugovor za privremeni objekat kojima je utvrđeno plaćanje naknade za privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta, nakon čega više nije bilo podnošenja zahtjeva za produženje ugovora. U skladu sa opštinskom Odlukom ta obaveza postoji sve do privođenja zemljišta - lokacije namjeni iz planskog dokumenta. Shodno tome, a na osnovu člana 222. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata do donošenja Programa privremenih objekata primjenjuju se postojeći propisi jedinica lokalnih samouprava, te je na osnovu svega rečenog odlučeno kao u dispozitivu.

Obradila :

Majda Osmankadić, dipl. pravica



DOSTAVLJENO :

- 1x Cerović Ani
- 1x Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Podgorica
- 1x Komunalnoj policiji
- 1x Sekretarijatu za inspeksijske poslove
- 1x Kabinetu predsjednika
- 1x Sekretarijatu
- 1x a/a