



Sekretarijat za uređenje prostora

Br : UP/I-05-332/22-187/4

08.03.2023.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 Rondović Verice 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 Rondović Verice, iz Pljevalja, , pokrenut za legalizaciju privremenog - poslovnog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 2102/4 KO Pljevlja, se odbija kao **neosnovan**.

O b r a z l o ž e n j e

Rondović Verica, iz Pljevalja, pokrenula je postupak za legalizaciju privremenog - poslovnog objekta podnošenjem zahtjeva broj : UP/I-05-332/22-187/1 od 29.04.2022.godine.

Ovaj organ je u ispitnom postupku dana 23.01.2023.godine aktom broj : UP/I-05-332/22-187/2 podnosiocu zahtjeva za legalizaciju uputio poziv za prisustvovanje usmenoj raspravi zakazanoj za dan 31.01.2023.godine sa početkom u 13 : 00 h u prostorijama Sekretarijata za uređenje prostora opštine Pljevlja. 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-05-332/22-187/3 od 01.02.2023.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.

Dana 31.01.2023.godine sprovedena je usmena javna rasprava na kojoj je podnosilac zahtjeva ostao pri zahtjevu za legalizaciju gore pomenutog objekta, a u dokaznom postupku izvršen je uvid u sledeću dokumentaciju :

- 1.Zahtjev za legalizaciju privremenog – poslovnog objekta broj : UP/I-05-332/22-187/1 od 29.04.2022.godine ;
- 2.Poziv na usmenu raspravu broj : UP/I-05-332/22-187/2 od 23.01.2023.godine.

U ispitnom postupku, a na osnovu postojećih činjenica utvrđeno je da je Vulović Predrag svojevremeno sa opštinom Pljevlja – Sekretarijatom za urbanizam i građevinarstvo zaključio Ugovor o naknadi za privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta broj : 02-352-UP/I-232/1 dana 07.07.2004.godine. Navedeni Ugovor o naknadi za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta je zaključen sa Sekretarijatom za urbanizam i građevinarstvo na osnovu Odluke o privremenim objektima („ Sl. novine opštine Pljevlja “, br. 1/03), Rješenja o lokaciji i urbanističko tehničkih uslova broj : 02-352-UP/I-232 od 05.07.2004.godine i Izvoda iz Programa postavljanja i uklanjanja privremenih objekata na području GUP – a „ Pljevlja “ 2004/2005 godine. Članom 1.

gore pomenutog Ugovora definisano je da je Korisnik Vulović Predrag dužan platiti za postavljanje privremenog poslovnog objekta, na kat. parceli br. 2104 KO Pljevlja, u ul. Kralja Petra I, lokalitet 33 – 4 A, u gabaritima 2,40 m x 4,80 m, bruto razvijene površine 11,52 m². Dalje članom 2. istog Ugovora definisano je da se zemljište bliže opisano u članu 1. ustupa Korisniku na privremeno korišćenje u trajanju od 5 (pet) godina tj. do 15.07.2009.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 28.03.2006.godine između Vulović Predraga iz Pljevalja kao prodavca sa jedne strane i Rondović Verice iz Pljevalja kao kupca sa druge strane, utvrđeno je da prodavac prodaje kupcu privremeni poslovni objekat, na kat. parceli br. 2104 KO Pljevlja, u ul. Kralja Petra I, lokalitet 33 – 4 A, i to suterena dimenzija 4,10 m x 5,60 m, bruto razvijene površine 22,96 m², i 2,40 m x 4,80 m površinskog objekta, bruto razvijene površine 11.52 m².

Takođe je utvrđeno da je Aneksima uz Ugovor broj. I-IX za privremeni objekat naknadu za privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta plaćala Rondović Verica, kao Korisnik građevinskog zemljišta po osnovnom Ugovoru broj : 07-444-93/1 od 29.03.2006.godine. Poslednji Aneks uz osnovni Ugovor (aneks broj. 05-332/221-35/1 od 03.02.2021.godine) je zaključen za vremenski period od 01.01.2021.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 kioski 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 Rondović Verica je poslednji Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta zaključila dana 28.01.2021.godine sa Direkcijom za imovinu opštine Pljevlja, kojim joj je građevinsko zemljište iz stava 1 Ugovora br : 11-430/21-25/1 dato u zakup za period od 01.01.2021.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 Rondović Vericom 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

M. Osmankadić



SEKRETAR
Mira Čolović

DOSTAVLJENO :

1x Rondović Verici

1x Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma, Podgorica

1x Komunalnoj policiji

1x Sekretarijatu za inspeksijske poslove

1x Kabinetu predsjednika

1x Sekretarijatu

1x a/a