



Sekretarijat za uređenje prostora

Br : UP/I-05-332/22-153/5

10.04.2023.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 Knežević Vere iz Pljevalja i Knežević Vuka 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 Knežević Vere, iz Pljevalja, ul. Tršova br. 2, i Knežević Vuka, iz Pljevalja, ul. Tršova br. 2, pokrenut za legalizaciju privremenog - poslovnog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 2278/2 KO Pljevlja, se odbija kao **neosnovan**.

O b r a z l o ž e n j e

Knežević Vera, iz Pljevalja, ul. Tršova br. 2, i Knežević Vuk, iz Pljevalja, ul. Tršova br. 2, pokrenuli su postupak za legalizaciju privremenog - poslovnog objekta podnošenjem zahtjeva broj : UP/I-05-332/22-153/1 od 14.04.2022.godine.

Ovaj organ je u ispitnom postupku dana 23.01.2023.godine aktom broj : UP/I-05-332/22-153/2 podnosiocima zahtjeva za legalizaciju uputio poziv za prisustvovanje usmenoj raspravi zakazanoj za dan 30.01.2023.godine sa početkom u 12 : 00 h u prostorijama Sekretarijata za uređenje prostora opštine Pljevlja. Shodno tome ovaj organ je imenovanima omogućio učešće u postupku, obavijestio ih o rezultatima ispitnog postupka i dao im mogućnost izjašnjenja o istim. U skladu sa time je sproveo ispitni postupak, nakon čega je donio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj : UP/I-05-332/22-153/3 od 31.01.2023.godine i dao mogućnost strankama 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 su isti i učinili.

Dana 30.01.2023.godine sprovedena je usmena javna rasprava na kojoj su podnosioci zahtjeva ostali 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-05-332/22-153/1 od 14.04.2022.godine ;
- 2.Poziv na usmenu raspravu broj : UP/I-05-332/22-153/2 od 23.01.2023.godine.

U ispitnom postupku, a na osnovu postojećih činjenica utvrđeno je da je Knežević Milorad svojevremeno sa opštinom Pljevlja – Samoupravnom interesnom zajednicom za stambeno – komunalne poslove opštine Pljevlja zaključio Ugovor o privremenom korišćenju građevinskog zemljišta broj : 753 dana 07.03.1990.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 IO Skupštine opštine br. 01-2219/1-89 od 30.01.1990.godine, urbanističko tehničkih uslova i izvoda iz GUP – a Pljevlja. Članom 1. gore pomenutog Ugovora definisano je da je Samoupravna interesna zajednica za stambeno – komunalne poslove opštine Pljevlja ustupila na privremeno korišćenje Knežević Miloradu iz Pljevalja graevinsko zemljište u ul. ugao Voja Đenisijevića i Tršove, na kat. parceli br. 2278 KO Pljevlja, na privremeno korišćenje u površini pod objektom 42,46 m2, bruto razvijene površine 42,46 m2, neto korisne površine 39,37 m2, upotrebim prostorom 12,00 m2, radi podizanja privremenog polumontažnog – montažnog objekta, radi obavljanja uslužne djelatnosti. Aneksom I uz Ugovor o privremenom korišćenju građevinskog zemljišta br. 02-22/99 od 27.07.1999.godine definisano je da su Ugovorne strane saglasne da se Korisniku ovim Aneksom daje na privremeno korišćenje građevinsko zemljište bliže opisano u čl. 1. Ugovora za 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. Rješenjem o nasljeđivanju O.br.319/14 utvrđeno je da se Knežević Vera iz Pljevalja i Knežević Vuk iz Pljevalja imenuju za naslednike zaostavštne počivšeg Knežević Milorada a koja se tiče objekta koji je predmet ovog upravnog postupka.

Takođe je utvrđeno da su Aneksima uz Ugovor broj. X - XVIII za privremeni objekat naknadu za privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta plaćali Knežević Vera i Knežević Vuk, kao Korisnici građevinskog zemljišta po osnovnom Ugovoru broj : 753 od 07.03.1990.godine. Poslednji Aneks uz osnovni Ugovor (aneks broj. 05-332/21-70/1 od 19.02.2021.godine) je zaključen za vremenski period od 01.04.2021.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 uklanja komunalna inspekcija.

U vezi sa navedenim Korisnici Knežević Vera i Knežević Vuk su poslednji Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta zaključili dana 28.12.2020.godine sa Direkcijom za imovinu opštine Pljevlja, kojim joj je građevinsko zemljište iz stava 1 Ugovora br : 215-79/2015-6 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 su se isti obratili Direkciji za imovinu opštine Pljevlja radi zaključenja novog Ugovora saopšteno im 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 Korisnici ne mogu zaključiti Ugovor o zakupu zemljišta na dosadašnji način. Vezano za to Sekretarijat za uređenje prostora ne može sa Korisnicima Knežević Verom i Knežević Vukom 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 Imenovanima dao mogućnost izjašnjenja na rezultate ispitnog postupka što su isti i učinili dana 06.02.2023.godine.

U izjašnjenju na rezultate ispitnog postupka br. UP/I-05-332/22-153/4 od 06.02.2023.godine Imenovani su istakli primjedbe koje se tiču toga da li konstatacija da se objekat za koji je podniet zahtjev za legalizaciju ne može posmatrati bespravnim objektom znači da je u pitanju legalan objekat, kao i to da je u istom objektu posljednjih 30 (trideset) godina obavljana ugostiteljska djelatnost uz regularno izdata rješenja nadležnih opštinskih organa i pri tome činjenicu da su se više puta obraćali pismenim i usmenim putem radi rješavanja problema vezanih za rad ugostiteljskog objekta i da nikada nisu dobili konkretan odgovor od strane nadležnih organa.

U vezi sa izjašnjenjem Imenovanih na rezultate ispitnog postupka, a koje se tiče toga da li konstatacija da se objekat za koji je podniet zahtjev za legalizaciju ne može posmatrati bespravnim objektom znači da je u pitanju legalan objekat, ovaj organ nalazi da je Imenovanim na usmenoj raspravi rečeno da na šalteru Građanskog biroa opštine Pljevlja a u dijelu koji se bavi poslovima Sekretarijata za uređenje prostora postoje tipski formulari za legalizaciju bespravnih objekata i da su shodno tome isti popunili obrazac te da je iz tog razloga prilikom obavljanja usmene rasprave na istoj rečeno da je podniet zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta jer tako proizilazi iz samog formulara, međutim uvidom u dokumentaciju koju ovaj organ vodi po službenoj dužnosti kao u list nepokretnosti br.266 KO Pljevlja, u dijelu koji se tiče tereta i ograničenja jasno stoji konstatacija da se na kat. parceli br. 2278/2 KO Pljevlja nalazi poslovna zgrada u vanprivredi sa naznakom da se radi o korišćenju do izuzimanja.

Što se tiče ostalih primjedbi ovaj organ konstatuje da je u skladu sa čl. 16. Odluke o privremenim objektima („ Sl. list CG “ – opštinski propisi br. 27/15) privremeni – poslovni objekat radio na osnovu prikupljene dokumentacije odnosno dokaza o pravu svojine na zemljištu odnosno ugovora o zakupu zemljišta kao i dokaza o plaćenju zakupnini, regulisanim odnosima i plaćenju naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta obzirom da se radi o zemljištu u vlasništvu opštine Pljevlja, a nakon toga i na osnovu odobrenja o obavljanju ugostiteljske djelatnosti izdatog od strane Sekretarijata za privredu opštine Pljevlja. Međutim kao što je već rečeno kada su se Imenovani obratili Direkciji za imovinu opštine Pljevlja radi zaključenja novog Ugovora saopšteno im 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 Korisnici ne mogu zaključiti Ugovor o zakupu zemljišta na dosadašnji način. Vezano za to Sekretarijat za uređenje prostora ne može sa Korisnicima Knežević Verom i Knežević Vukom 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.

Sa cijelom situacijom su upoznati Imenovani i data im je tražena informacija u dijelu poslova koji su u nadležnosti ovog Sekretarijata, a ovo u vezi sa primjedbom Imenovanih koja se tiče toga da nisu dobili konkretne informacije od strane nadležnih organa.

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 bespravnom objektom jer je riječ o privremenom objektu, čemu jasno svjedoče Aneksi broj. I-XVIII 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.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI : Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Pljevlja u roku od 15 dana od dana dostavljanja, a preko ovog organa. Žalba se taksira sa 4,00 evra administrativne takse.

Obradila :

Majda Osmankadić, dipl. pravnik



SEKRETAR

Mira Čolović



DOSTAVLJENO :

1x Knežević Veri i Knežević Vuku

1x Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma, Podgorica

1x Komunalnoj policiji

1x Sekretarijatu za inspekcijske poslove

1x Kabinetu predsjednika

1x Sekretarijatu

1x a/a