



Crna Gora  
Opština Pljevlja

Adresa: Kralja Petra I br.48  
84210 Pljevlja,  
Crna Gora  
tel: +382 52 321 305  
fax: +382 52 300 188  
www.pljevlja.me

## Sekretarijat za uređenje prostora

Br : UP/I-05-332/22-181/4

26.06.2023.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 Demirović Bahrije 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

**Odbija se** zahtjev Demirović Bahrije, i \_\_\_\_\_, pokrenut za legalizaciju privremenog - poslovnog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 2911/6 KO Pljevlja, kao **neosnovan**.

### O b r a z l o ž e n j e

Demirović Bahrija, pokrenula je postupak za legalizaciju privremenog - poslovnog objekta podnošenjem zahtjeva broj : UP/I-05-332/22-181/1 od 28.04.2022.godine.

Ovaj organ je u ispitnom postupku dana 24.03.2023.godine aktom broj : UP/I-05-332/22-181/2 podnosiocu zahtjeva za legalizaciju uputio poziv za prisustvovanje usmenoj raspravi zakazanoj za dan 31.03.2023.godine sa početkom u 12 : 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-05-332/22-181/3 od 03.04.2023.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 je ista i učinila.

Dana 31.03.2023.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-05-332/22-181/1 od 28.04.2022.godine ;
- 2.Poziv na usmenu raspravu broj : UP/I-05-332/22-181/2 od 24.03.2023.godine.

U ispitnom postupku, a na osnovu postojećih činjenica, utvrđeno je da je Muharemović Alma, iz Pljevalja, svojevremeno sa opštinom Pljevlja – Samoupravnom interesnom zajednicom za stambeno – komunalne poslove opštine Pljevlja zaključila Ugovor o privremenom korišćenju građevinskog zemljišta broj : 3620 dana 31.12.1986.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 na području opštine Pljevlja ( „ Sl. novine opštine Pljevlja ”, br. 7/81 ), Odluke o povećanju naknade za korišćenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta na području opštine Pljevlja ( „

Sl. novine opštine Pljevlja “, br. 6/85 ), saglasnosti Opštinskog sekretarijata za privredu i društveno planiranje br. 01-UP/I-6/1 od 30.12.1986.godine, urbanističko tehničkih uslova i skice. Članom 1. gore pomenutog Ugovora definisano je da je Samoupravna interesna zajednica za stambeno – komunalne poslove opštine Pljevlja ustupila na privremeno korišćenje Muharemović Almi iz Pljevalja, zemljište na kat. parceli br. 2911 KO Pljevlja, u ul. Narodne revolucije, na lokaciji „ Stari Jugopetrol “ u Pljevljima, u površini pod objektom 27 m<sup>2</sup> i 15 m<sup>2</sup>, površine za redovnu upotrebu objekta za izgradnju privremenog montažnog objekta za obavljanje frizerske djelatnosti. Rješenjem br. 01-UP/I79 od 25.01.1991.godine izdatim od strane Opštinskog sekretarijata za privredu i društveno planiranje konstatovano je da se odobrenje br. 01-UP/I 120 od 12.03.1987.godine koje je glasilo na ime Muharemović Alma, ul. Narodne revolucije br. 28, za postavljanje privremenog montažnog objekta, na kat. parceli br. 2911 KO Pljevlja, prenosi na ime Demirović Hasan, iz Pljevalja. Aneksom I uz Ugovor o privremenom korišćenju građevinskog zemljišta br. 01-360-434/1 od 23.12.2002.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 05.09.2007.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. 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. Aneksom II uz Ugovor o privremenom korišćenju građevinskog zemljišta br. 02-360-329/1 od 09.10.2003.godine članom 1 konstatovano je da se istim regulišu prava i obaveze za privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta gdje je bespravno izgrađeno više 13,45 m<sup>2</sup> poslovnog prostora do 05.09.2007.godine.

Dana 09.08.2000.godine u Pljevljima, zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora S. U. R. Bife „ Boemi “, između Demirović Hasana iz Pljevalja, ul. Narodne revolucije bb, sa jedne strane, i Redžović Nermine, iz Pljevalja, ul. Baja Mirkovića GM 7, 65/4, sa druge strane. Presudom osnovnog suda u Pljevljima P. br. 205/03 usvojen je tužbeni zahtjev Redžović Nermine iz Pljevalja prema tuženom Demirović Hasanu iz Pljevalja, pa se tuženi obavezuje na to da Redžović Nermine prizna pravo svojine na poslovnoj prostoriji površine 33 m<sup>2</sup>, postojećoj u Pljevljima, u ul. Narodne revolucije bb, koja se knjiži na ime tuženika u listu nepokretnosti br. 2412 KO Pljevlja pod parcelarnim br. 2911. Nakon toga Direkcija za nekretnine – područna jedinica Pljevlja je rješenjem br. 953-307/2-2003 od 30.05.2003.godine dozvolila upis prava svojine u korist Redžović Nermine iz Pljevalja, a na osnovu pravosnažne presude osnovnog suda u Pljevljima P. br. 205/03 od 17.04.2003.godine. Dalje, II Aneksom uz Ugovor o privremenom korišćenju gradskog građevinskog zemljišta br. 05-444-70 od 25.06.2012.godine konstatovano je da isti glasi na ime Demirović Bahrije ( ranije Redžović Nermina ) iz Pljevalja.

Takođe je utvrđeno da je Aneksima uz Ugovor broj. II – XV za privremeni objekat naknadu za privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta plaćala Demirović Bahrija, kao Korisnica građevinskog zemljišta po osnovnom Ugovoru broj : 3620 od 31.12.1986.godine. Posljedni Aneks uz osnovni Ugovor ( aneks broj. 05-332/21-180/1 od 03.06.2021.godine ) je zaključen za vremenski period od 01.02.2021.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 Korisnica Demirović Bahrija je poslednji Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta zaključila dana 25.12.2020.godine sa Direkcijom za imovinu opštine Pljevlja, kojim joj je građevinsko zemljište iz stava 1 Ugovora br : 444-20/2015-6 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 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 Korisnici ne mogu zaključiti Ugovor o zakupu zemljišta na dosadašnji način. Vezano za to Sekretarijat za uređenje prostora ne može sa Korisnicom Demirović Bahrijom 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 je ista i učinila dana 11.04.2023.godine.

U izjašnjenju na rezultate ispitnog postupka br. UP/I-05-332/22-181/4 od 11.04.2023.godine Imenovana je istakla primjedbe koje se tiču toga da je objekat izgradila iz ličnih sredstava prije 30 ( trideset ) godina i tako obezbijedila svojoj porodici osnov za egzistenciju, kao i da obzirom na sve navedeno i činjenicu da u navedenom objektu nisu ostavljena bilo kakva zaduženja traži da se njen problem riješi i da shodno tome ostaje pri svom zahtjevu za legalizaciju privremenog – poslovnog objekta.

U vezi sa izjašnjenjem Imenovane na rezultate ispitnog postupka, a koje se tiče toga da je objekat izgradila iz ličnih sredstava prije 30 ( trideset ) godina i tako obezbijedila svojoj porodici osnov za egzistenciju, kao i da obzirom na sve navedeno i činjenicu da u navedenom objektu nisu ostavljena bilo kakva zaduženja traži da se njen problem riješi i da shodno tome ostaje pri zahtjevu za legalizaciju privremenog – poslovnog objekta, ovaj organ nalazi sledeće :

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-XV 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. pravica**

*M. Osmankadić*



**DOSTAVLJENO :**

- 1x Demirović Bahriji
- 1x Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Podgorica
- 1x Komunalnoj policiji
- 1x Sekretarijatu za inspekcijske poslove
- 1x Kabinetu predsjednika
- 1x Sekretarijatu
- 1x a/a