



Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

Br. UPI 07-338/21-117/4
Budva, 11.10.2021. godine

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, na osnovu člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku (»Sl. list CG«, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući u predmetu konstituisanja organa upravljanja u stambenoj zgradi, po zahtjevu Ivane Marsenić iz Budve,
d o n o s i

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Ivane Marsenić iz Budve, koja zastupa etažne vlasnike apartmanskog objekta »Petar«, Kamenovo bb, Sveti Stefan - Budva, za konstituisanje organa upravljanja u apartmanskom objektu, br. UPI 07-338/21-117/1 od 22.02.2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Ivana Marsenić iz Budve, koja zastupa etažne vlasnike apartmanskog objekta »Petar«, Kamenovo bb, Sveti Stefan - Budva, podnijela je zahtjev za konstituisanje organa upravljanja u predmetnom apartmanskom objektu br. UPI-07-338/21-117/1 od 22.02.2021. godine.

U postupku koji je prethodio donošenju rješenja utvrđeno je da:

- Da je u listu nepokretnosti br. 1278 predmetni objekat upisan kao apartmanski objekat i posjeduje zajedničku garažu i 18 apartmana;
- Uvidom u Ugovore o prodaji UZZ: 227/20, UZZ: 10129/19, UZZ: 609/20, UZZ: 1095/19, UZZ: 221/20, UZZ: 1240/20, UZZ: 1080/19, UZZ: 306/20 utvrđeno je da su predmet prodaje istih apartmani navedenih oznaka.
- Da je Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI 07-338/21-117/2 od 08.07.2021. godine dostavljeno podnosiocu zahtjeva da se izjasni o istom u ostavljenom roku.
- Da su u Odgovoru na predmetno Obavještenje br. UPI 07-338/21-117/3 od 27.07.2021. godine punomoćnici podnosioca zahtjeva naveli da su sami vlasnici kroz odluku o formiranju Skupštine etažnih vlasnika utvrdili da se radi o stambenoj zgradi, da predmetni objekat nikada nije bio namijenjen za obavljanje turističke djelatnosti već je očigledno registrovan kao apartmanski umjesto stambeni objekat radi zakonskih olakšica koje je investitor iskoristio, da se iz kupoprodajnih ugovora vidi da kupci nijesu ostavili mogućnost investitoru da izdaje apartmane, da predmetni objekat nije registrovan kao turistički objekat tj. nije apart hotel, niti turistički apartmanski blok i da nikada nije izvršena kategorizacija istih. Takođe, ističu da član 162 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim

odnosima ne govori o registraciji PD-a kao stambenog, već o njegovoj namjeni kao takvog, te predlažu da ovaj organ izvrši uviđaj na licu mjesta i utvrdi koja je stvarna namjena ovih PD-a u konkretnoj zgradi i da shodno tome usvoji zahtjev za registraciju stambene zgrade.

- Ovaj organ obratio se Službi za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta zahtjevom za dostavu podataka za predmetni objekat br. 07-354/21-1168/1 od 05.08.2021. godine.
- Služba za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta dopisom br. 11-430/21-105/1 od 09.08.2021. godine dostavila je Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 01-140/1 od 24.01.2019. godine.
- Uvidom u predmetni Ugovor utvrđeno je da se naknada odnosi na izgradnju apartmanskog objekta, a da je u čl. 6 propisano da su ugovorne strane saglasne da su investitori u obavezi da dostave kategorizaciju objekta i dokaz o upisu u Centralni turistički registar 6 mjeseci nakon što se objekat pusti u rad, kao i da ukoliko objekat ne ispuní uslove shodno projektnoj dokumentaciji dužan je platiti naknadu u cjelosti za šta će se sačiniti Anex ovog Ugovora.

Članom 162 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. List CG", br. 19/09) definisano je da stambena zgrada je zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen za stanovanje i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu. Stavom 2 pomenutog člana određeno je da stambenu zgradu čine posebni i zajednički djelovi stambene zgrade.

Citirani član jasno definiše pojam stambene zgrade, a na osnovu priložene dokumentacije predmetni objekat to nije, tj. ne može se utvrditi da je stambena zgrada.

Naime, ovaj organ nije nadležan da utvrđuje namjenu objekta uviđajem na licu mjesta tj. obilaskom PD-a predmetnog objekta, već se namjena objekta utvrđuje uvidom u LN koji je javna isprava shodno članu 55 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list CG", br. 29/2007 i "Sl. list CG", br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18).

Kako u predmetnom objektu ne postoji ni jedan poseban dio definisan kao stambeni prostor, već su sve apartmani, to se isti ne može smatrati stambenom zgradom u smislu citirane odredbe Zakona o svojinsko pravnim odnosima.

Kada se izvrši prenamjena predmetnog objekta u stambenu zgradu shodno čl. 6 stav 2 Ugovora o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i ista se upiše u katastarski operat Opštine Budva, tada će se steći uslovi da se predmetni objekat registruje kao stambena zgrada i da se mogu obrazovati organi upravljanja u skladu sa odredbama Zakona o svojinsko pravnim odnosima i Zakonu o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16 i 84/18).

Članom 116 Zakona o upravnom postupku propisano je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti. U skladu sa navedenim, a na osnovu člana 116 Zakona o upravnom postupku odlučeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje Sekretarijatu za komunalno stambene poslove sa taksom u iznosu od 4,00 € na račun Opštine Budva br. 510-8176777-39.

Dostavljeno:

- Imenovanima
- Arhivi

OVLASĆENO SLUŽBENO LICE,
DUBRAVKA RADUNOVIĆ

