



CRNA GORA

Opština Žabljak

-Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove-

Broj: UP1 04-332/23-176/2

Žabljak, 16.10.2023.godine

Rješenje je pravosnažno i izvršno dana 19.10.2023.godine.



SEKRETAR,  
Sava Zeković

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak, rješavajući po zahtjevu Rondović Željka iz Žabljaka, ul. Durmitorska br.7, u predmetu legalizacije bespravnih objekta – porodične stambene zgrade br.1 i garaže br.2, na osnovu člana 152 stav 1, 154 i 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Javorovača“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 09/16), člana 10 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl.list CG – opštinski propisi“, br.36/18, 36/21 i 44/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), **donosi**

### RJEŠENJE

**LEGALIZUJU SE** bespravni objekti vlasnika Rondović Željka iz Žabljaka, i to: –

- porodična stambena zgrada br.1, spratnosti P+1+Pk, ukupne neto korisne površine 132 m<sup>2</sup>, od čega je površina prizemlja (nestambeni prostor) 40 m<sup>2</sup>, sprata ( stambeni prostor) 43 m<sup>2</sup> i potkrovlja ( stambeni prostor) 49 m<sup>2</sup>, i

-garaža br.2, spratnosti P, ukupne neto površine 19 m<sup>2</sup>, od čega je neto površina prizemlja (nestambeni prostor) 19 m<sup>2</sup>,

izgrađeni na urbanističkoj parceli broj 53 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Javorovača“, koju čini kat. parcela br.3969/10 upisana u listu nepokretnosti broj 1430 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, koji su izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.

Na osnovu ovog rješenja izvršice se upis predmetnih objekata u katastar nepokretnosti kod Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Žabljak.

### Obrazloženje

Rondović Željko iz Žabljaka, ul. Durmitorska br.7, podnio je ovom Sekretarijatu zahtjev broj UP1 04-361/23-176 od 15.06.2023.godine za legalizaciju bespravnih objekata – porodične stambene zgrade br.1 i garaže br.2, ukupne neto korisne površine 151 m<sup>2</sup>, izgrađenih na kat. parceli br. 3969/10 upisanoj u listu nepokretnosti broj 1430 KO Žabljak I.

Uz zahtjev imenovani je priložio sledeću dokumentaciju:

-Geodetski elaborat snimanje i etažna razrada objekta izgrađenog na kat. parceli br. 3969/10 KO Žabljak I, koji je izradilo „33 PLUS“ d.o.o. Žabljak, a ovjerila Uprava za nekretnine– Područna jedinica Žabljak,

-Prepis Lista nepokretnosti 1430 KO Žabljak I, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Žabljak br. 114-919-2097/2023 od 15.06.2023.godine,

-Fotografije svih fasada bespravnih objekata u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela,

-Izveštaj revidenta o postojanju bespravnog objekta vlasnika Rondović Željka na orto foto snimku i usklađenosti bespravnih objekata sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, sačinjen od „CRTA“ D.O.O. Podgorica, broj S 573/1 od 25.09.2023.godine,

-Izjavu revidenta da je bespravni objekat vlasnika Rondović Željka iz Žabljaka izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Javorovača“, izdata od „CRTA“ D.O.O. Podgorica,

-Ovjerenu izjavu vlasnika bespravnog objekta Rondović Željka iz Žabljaka, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, ovjerena od Osnovnog suda u Žabljaku, Broj: OV 849/23 od 02.10.2023.godine,

-Izjavu o kućnoj zajednici da porodično domaćinstvo koje se vodi na ime Rondović Željka iz Žabljaka sačinjava imenovani ovjerena od Osnovnog suda u Žabljaku, Broj: OV 851/23 od 02.10.2023.godine,

-Uvjerenje o prijavljenom prebivalištu na teritoriji opštine Žabljak od 09.02.1992.godine za Rondović Željka, izdato od Ministarstva unutrašnjih poslova – Filijala za upravne poslove, državljanstvo i strance Žabljak, br.29-UPI-206 23/1890/2 od 02.10.2023.godine i

-Uvjerenje o posjedu da Rondović Željko prema evidenciji Uprave za katastar i državnu imovinu posjeduje nepokretnost u Opštini Žabljak, KO Žabljak I, list nepokretnosti br. 1430 - objekti koji su predmet legalizacije, br.04-12/22-1478/1 od 02.10.2023.godine.

Uvidom u prepis lista nepokretnosti broj 1430 KO Žabljak I, utvrđeno je da je Rondović Željko iz Žabljaka vlasnik bespravnih objekata – porodične stambene zgrade br.1 i garaže br.2 označene kao kat. parcela br. 3969/10, u obimu prava 1/1.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak, razmotrio je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, pa je našao da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da se bespravnim objektom smatra zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole (član 152 stav 1); da legalizaciju bespravnih objekata sprovodi nadležni organ lokalne uprave; (član 154 stav 1); vlasnik bespravnog objekta, dužan je da pribavi rješenje o legalizaciji (član 154 stav 2); rješenje o legalizaciji donosi nadležni organ lokalne uprave (član 154 stav 3); rješenje o legalizaciji iz stava 3 ovog člana može se izdati za bespravni objekat koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz člana 217 i 218 ovog zakona i koji se nalazi na orto- foto snimku iz člana 155 ovog zakona (član 154 stav 4); osnovni urbanistički parametri iz stava 4 i 5 ovog člana su namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji (član 154 stav 6); rješenje o legalizaciji obavezno treba da sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta, sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja (član 154 stav 7); ako planski dokumenat ne sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz stava 7 ovog člana, nadležni organ lokalne uprave po službenoj dužnosti pribavlja smjernice od glavnog gradskog arhitekta (član 154 stav 8); nadležni organ dužan je u roku od osam dana od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji dostavi nadležnom inspeksijskom organu i Katastru radi upisa podatke iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti (član 154 stav 9); troškove legalizacije bespravnog objekta snosi vlasnik objekta (član 154 stav 10); poslove iz stava 1 ovog člana finansira jedinica lokalne samouprave iz sredstava prikupljenih u procesu legalizacije, shodno članu 169 ovog zakona (član 154 stav 11).

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da radi legalizacije objekta koji je izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz člana 217 i 218 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od 15 dana od dana prijema dokumentacije iz člana 156 ovog zakona, uputi poziv podnosiocu dokumentacije iz člana 156 ovog zakona da u roku od 120 dana od dana prijema poziva, dostavi: 1) dokaz o riješenim imovinsko – pravnim odnosima na zemljištu na kojem je bespravni objekat izgrađen, 2) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju 3) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodostajivanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu posebna naknada); 4) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m<sup>2</sup> u skladu sa propisom iz člana 160 ovog zakona i izjavu tog privrednog društva da je objekat podoban za upotrebu; 5) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500m<sup>2</sup> i izjavu tog privrednog društva da je objekat podoban za upotrebu (član 158).

U postupku utvrđivanja odlučnih činjenica u ovoj upravnoj stvari, Sekretarijat je izvršio uvid u Izvještaj revidenta o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta broj S 573/1 od 25.09.2023.godine i Izjavu revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Javorovača“ sačinjena od „CRTA“ D.O.O. Podgorica i utvrdio da se navedeni objekti vlasnika Rondović Željka iz Žabljaka nalaze na orto foto snimku, te da su izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.

Takođe, Sekretarijat je Rješenjem br. UP1-04-332/23-176/1 od 05.10.2023.godine imenovanom utvrdio naknadu za urbanu sanaciju za bespravne objekte – porodična stambena zgrada br.1 i garažu br.2 koje su predmet legalizacije i ista je plaćena u cjelosti.

Imajući u vidu citirane propise i utvrđeno činjenično stanje ovaj Sekretarijat nalazi da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji na ime vlasnika Rondović Željka za bespravne objekte i to: porodičnu stambenu zgradu br.1, spratnosti P+1+Pk, ukupne neto korisne površine 132 m<sup>2</sup>, od čega je površina prizemlja (nestambeni prostor) 40 m<sup>2</sup>, sprata ( stambeni pttostor) 43 m<sup>2</sup> i potkrovlja ( stambeni prostor) 49 m<sup>2</sup>, i garažu br.2, spratnosti P, ukupne neto površine 19 m<sup>2</sup>, od čega je neto površina prizemlja (nestambeni prostor) 19 m<sup>2</sup>, izgrađene na urbanističkoj parceli broj 53 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Javorovača“, koju čini kat. parcela br.3969/10 upisana u listu nepokretnosti broj 1430 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, koji su izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama ovog planskog dokumenta, te se shodno tome na osnovu ovog rješenja može izvršiti upis navedenih objekata u katastar nepokretnosti kod Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Žabljak i brisanje upisanih tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Žabljak, u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja. Žalba se izjavljuje preko ovog organa neposredno ili preporučeno putem pošte, taksirana sa 5 € administrativne takse. Taksa se uplaćuje na uplatni račun opštine Žabljak br. 510-5156777-45, s tim što se dokaz o uplati prilaže uz žalbu.

**DOSTAVITI:** -Rondović Željku iz Žabljaka, ul. Durmitorska br.7,  
-Upravi za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Žabljak,  
-Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje – Podgorica,  
-arhivi i  
-u spise

**Obradila:**

Dušica Šćepanović, Samostalni savjetnik I za pravne poslove

*Dušica Šćepanović*



**SEKRETAR,**  
**Sava Zeković**

*Sava Zeković*