



CRNA GORA

Opština Žabljak

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

Broj: UP1-04-332/23-316/2

Žabljak, 05.09.2023.godine

Rješenje je pravosnažno i izvršno dana 29.09.2023.godine.



SEKRETAR,  
Sava Zeković

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak, rješavajući po zahtjevu zahtjevu Krnjajić Stevana iz Njemačke, 82538 Geretsried, Richard Wagner – str.12, u predmetu legalizacije bespravnog objekta – zgrade za odmor (vikendice) br.1, 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 Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak do 2020.godine („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 22/11), 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

**LEGALIZUJE SE** bespravni objekat –zgrada za odmor (vikendica) br.1, vlasnika Krnjajić Stevana iz Njemačke, spratnosti P+Pk, ukupne neto korisne površine 109 m<sup>2</sup>, od čega je neto površina prizemlja (stambeni prostor) 63 m<sup>2</sup> i neto površina potkrovlja (stambeni prostor) 46 m<sup>2</sup>, izgrađena na kat. parcelama br. 2040/2, 2040/21 i 2040/23 upisanim u listu nepokretnosti broj 1190 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak do 2020.godine, koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.

Na osnovu ovog rješenja izvršiće se upis predmetnog objekta u katastar nepokretnosti kod Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Žabljak.

### Obrazloženje

Krnjajić Stevan iz Njemačke, 82538 Geretsried, Richard Wagner – str.12, podnio je ovom Sekretarijatu zahtjev broj UP1 04-332/23-316 od 29.08.2023.godine za legalizaciju bespravnog objekta – zgrade za odmor (vikendice) broj 1, ukupne neto korisne površine 109 m<sup>2</sup>, izgrađene na kat. parcelama br. 2040/2, 2040/21 i 2040/23 upisanim u listu nepokretnosti broj 1190 KO Žabljak I.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

-Geodetski elaborat snimanje i etažna razrada objekta na kat. parcelama br. 2040/2 i 2040/3 KO Žabljak I, koji je izradilo „ 33 PLUS“ d.o.o. Žabljak, a ovjerila Uprava za nekretnine– Područna jedinica Žabljak,

-Prepis Lista nepokretnosti 1190 KO Žabljak I, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Žabljak br. 114-919-3663/2023 od 29.08.2023.godine,

-Fotografije svih fasada bespravnog objekta u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela,

-Izveštaj revidenta o postojanju bespravnog objekta vlasnika Krnjajić Stevana iz Njemačke na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, sačinjen od „KOV - ATELJE“ D.O.O. Nikšić, broj L-25/23 od 31.05.2023.godine,

-Izjavu revidenta da je bespravni objekat vlasnika Krnjajić Stevana izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak do 2020. godine, sačinjena od „KOV - ATELJE“ D.O.O. Nikšić, od 31.05.2023.godine,

-Ovjerena saglasnost Kratovac Dejana iz Beograda vlasnika kat. parcela br. 2040/3 i 2040/5 da se objekat na susjednoj kat. parceli broj 2040/2 vlasništvo Krnjajić Stevana iz Njemačke, može legalizovati,

ko je na udaljenosti manjoj od zadate važećim planskim dokumentom, br. 3562-2-IV-8/2022 od 27.09.2022.godine ovjerena od Javnog beležnika Čulafić Lele iz Beograda,

-Analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta sačinjenu od „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić, br. A-25/23 od 27.07.2023.godine i

-Izjavu privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnosti bespravnog objekta, neto površine do 500 m<sup>2</sup> da je objekat vlasnika Krnjajić Stevan iz Njemačke na osnovu analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta neto površine do 500 m<sup>2</sup>, stabilan i siguran za upotrebu, sačinjena od „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić od 27.07.2023.godine.

Uvidom u prepis lista nepokretnosti broj 1190 KO Žabljak I, utvrđeno je da je Krnjajić Stevan iz Njemačke vlasnik bespravnog objekta – zgrade za odmor (vikendice) broj 1, označene kao kat. parcela br. 2040/2, 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 vodosnadbijevanje 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 L-25/23 od

.05.2023.godine i Izjavu revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak do 2020.godine sačinjena od D.O.O. „KOV ATELJE“ i utvrdio da se navedeni objekat vlasnika Krnjajić Stevana nalazi na orto foto snimku, te da je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.

Takođe, Sekretarijat je Rješenjem br. UP1-04-332/23-316/1 od 01.09.2023.godine imenovanom utvrdio naknadu za urbanu sanaciju za bespravni objekat –zgradu za odmor (vikendicu) broj 1, koja je 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 Krnjajić Stevana za bespravni objekat- zgradu za odmor (vikendicu) br.1, ukupne neto korisne površine 109 m<sup>2</sup>, od čega je neto površina prizemlja (stambeni prostor) 63 m<sup>2</sup> i neto površina potkrovlja (stambeni prostor) 46 m<sup>2</sup>, izgrađen na kat. parcelama br. 2040/2, 2040/21 i 2040/23 upisanim u listu nepokretnosti broj 1190 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak do 2020.godine, koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama ovog planskog dokumenta, te se shodno tome na osnovu ovog rješenja može izvršiti upis navedenog objekta 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:** -Krnjajić Stevanu iz Njemačke, 82538 Geretsried, Richard Wagner – str.12,  
-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**

*Dušica Šćepanović*