



CRNA GORA

Opština Žabljak

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

Broj: UP1 04-332/24-344/3

Žabljak, 22.10.2024. godine

Rješenje je pravosnažno i izvršno dana 20.11.2024. godine



SEKRETAR,
Sava Zeković

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak, rješavajući po zahtjevu Šušić Milana iz Podgorice, ul. Đoka Miraševića br.19 u predmetu legalizacije bespravnog objekta –zgrade za odmor (vikendice) br.1, na osnovu člana na osnovu člana 164 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), člana 6, 7 i 10 Odluke o naknadi za urbanu sanaciju („Sl.list CG – Opštinski propisi“, br.18/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), **donosi**

RJEŠENJE

UTVRĐUJE SE Šušić Milanu iz Podgorice, naknada za urbanu sanaciju za bespravni objekat – zgradu za odmor (vikendicu) br. 1, spratnosti Po + P + Pk, ukupne neto korisne površine 139 m², od čega je neto površina podruma (nestambeni prostor) 26 m², neto površina prizemlja (stambeni prostor) 75 m² i neto površina potkrovlja (stambeni prostor) 38 m², izgrađen na urbanističkoj parceli broj 271 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kovačka dolina II“ („Sl.list CG - Opštinski propisi“, br. 06/15), koju čini kat. parcela br. 1843/7 upisana u listu nepokretnosti broj 1542 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, u ukupnom iznosu od **5.337,60€**.

Naknadu iz stava 1. dispozitiva ovog rješenja vlasnik plaća u ratama, na način što će utvrđeni iznos platiti u 120 jednakih mjesečnih rata od po 44,48 €, s tim što prva rata dospijeva za plaćanje danom potpisivanja ugovora, a ostale rate svakog 5 - og u mjesecu za tekući mjesec na uplatni račun Opštine Žabljak br. **520-51562340-22 kod Hipotekarne banke**.

Potraživanje iz stava 1. obezbjeđuje se zasnivanjem založnog prava – hipoteke na nepokretnostima u vlasništvu imenovanog upisanim u „V“ listu, lista nepokretnosti 1542 KO Žabljak I, kao zgrada za odmor (vikendica) 1, neto površine 139 m², od čega je nestambeni prostor Po – Podrum neto površine 26 m², stambeni prostor P – Prizemlje neto površine 75 m² i stambeni prostor Pk – Potkrovlje neto površine 38 m².

Na osnovu ovog rješenja izvršiće se zabilježba hipoteke kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Žabljak na nepokretnosti iz stava 3. u korist Opštine Žabljak. Upisom hipoteke obezbjeđuje se glavno potraživanje iz stava 1. i troškovi prinudne naplate.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem naknade duže od tri mjeseca, smatraće se dospelim cjelokupni iznos duga, te će nadležni organ lokalne uprave pokrenuti postupak prinudne naplate.

Obrazloženje

Šušić Milan iz Podgorice, ul. Đoka Miraševića br.19 podnio je ovom Sekretarijatu zahtjev broj UP1 04-332/24-344 od 10.06.2024. godine za legalizaciju bespravnog objekta – zgrade za odmor (vikendice) br.1 ukupne neto korisne površine 139 m², izgrađenog na kat. parceli br. 1843/7 upisanoj u listu nepokretnosti broj 1542 KO Žabljak I.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

- Geodetski elaborat snimanje i etažna razrada objekta na kat. parceli br. 1843/7 KO Žabljak I, koji je izradilo „33 PLUS“ d.o.o. Žabljak, a ovjerila Uprava za nekretnine – Područna jedinica Žabljak,
- Prepis Lista nepokretnosti 1542 KO Žabljak I, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Žabljak br. 114-919-2069/2024 od 12.06.2024.godine,
- Fotografije svih fasada bespravnog objekta u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela,

-Izveštaj revidenta o postojanju bespravnog objekta vlasnika Šušić Milana iz Podgorice 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. Nikšića, broj L-15/24 od 30.03.2024.godine,

-Izjava revidenta da je bespravni objekat vlasnika Šušić Milana iz Podgorice izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Kovačka dolina II“, sačinjena od „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić, od 30.03.2024.godine,

-Analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta sačinjenu od „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić A-15/24 od 17.05.2024. godine,

-Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta, neto površine do 500 m² da je objekat vlasnika Šušić Milana iz Podgorice na osnovu analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta neto površine do 500 m², stabilan i siguran za upotrebu, sačinjena od „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić od 17. 05. 2024.godine i

-Procjenu od ovlaštenog procjenitelja Skrobanović Aleksandra, kojom se potvrđuje da vrijednost zgrade za odmor (vikendice) br. 1 i pašnjaka 5. klase ukupno iznosi 88.554,00 eura.

Uvidom u prepis lista nepokretnosti broj 1542 KO Žabljak I, utvrđeno je da Šušić Milan iz Podgorice vlasnik bespravnog objekta –zgrade za odmor (vikendice) br.1 označene kao kat. parcela br. 1843/7, u obimu prava 1/1.

U postupku utvrđivanja odlučnih činjenica u ovoj upravnoj stvari, Sekretarijat je izvršio uvid u Izveštaj 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-15/24 od 30.03.2024.godine i Izjavu revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Kovačka dolina II“ sačinjena od „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšića i utvrdio da se navedeni objekat vlasnika Šušić Milana nalazi na orto foto snimku, te da je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju; da se naknada iz stava 1 ovog člana plaća za sve bespravne objekte; da naknada iz stava 1 ovog člana utvrđuje nadležni organ lokalne uprave; da se visina naknade iz stava 1 ovog člana utvrđuje u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta; da se za bespravne objekte naknada iz stava 1 ovog člana uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno; da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju u skladu sa kriterijumima iz stava 4 i 5 ovog člana propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade (član 164).

Odlukom o naknadi za urbanu sanaciju propisano da naknada po m² neto površine bespravnog objekta iznosi za II zonu 32 €/m² (član 6 stav 1); da se naknada iz člana 6 ove odluke uvećava za iznos od 20 %, ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u jednakim mjesečnim ratama (u 120 mjesečnih rata) (član 7 stav 2 alineja 2); da se naknada uplaćuje na uplatni račun opštine Žabljak (član 9 stav 1); da u slučaju plaćanja naknade na rate, vlasnik bespravnog objekta ima pravo da u bilo kom trenutku zahtijeva da ostatak duga na ime naknade plati jednokratno i u tom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog duga u procentu iz stava 4 ovog člana (član 9 stav 5); kod plaćanja naknade u ratama ugovara se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja; iznos mjesečne rate uvećava se za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva; u slučaju da vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom; obezbjeđenje potraživanja po osnovu plaćanja nakande u ratama uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada, uz uslov da na istom nema upisanog tereta – hipoteke; ukoliko vlasnik besparvnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će nadležni organ lokalne uprave pokrenuti postupak prinudne naplate; prilikom zalaganja nepokretnosti vlasnik bespravnog objekta je dužan da od ovlaštenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka prvog reda; izuzetno od stava 4 ovog člana, predmet hipoteke može biti objekat za koji se obračunava naknada sa zemljištem na kojem je objekat

izgrađen pod uslovom da na njemu ne postoje tereti i ograničenja, kao i druge nepokretnosti upisane u listu neppokretnosti bez tereta i ograničenja, i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, garancija banke, a izuzetno, ukoliko opština ima interesa, i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije; sredstva obezbjeđenja iz 4 i 7 ovog člana ne isključuju pravo na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja (član 10); naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove javnih prihoda (član 11 stav 1).

Imajući u vidu citirane propise i utvrđeno činjenično stanje, a pri činjenici da neto površina bespravnog objekta – zgrade za odmor (vikendice) br. 1, za koji se utvrđuje naknada ukupne neto površine 139 m², te da se predmetni objekat nalazi u II zoni, za koju je Odlukom utvrđen iznos naknade od 32€ po m², to se množenjem datih parametara dobija iznos od **4.448,00 €**.

Sekretarijat ukazuje da je Odlukom o naknadi za urbanu sanaciju shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano uvećanje naknade od 20%, ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u ratama. Uvećanje naknade za 20% iznosi **889,60 €**, odnosno ukupan iznos naknade za urbanu sanaciju u predmetnoj stvari je utvrđen u ukupnom iznosu od **5.337,60€** i plaća se na način što će vlasnik bespravnog objekta iznos platiti u 120 jednakih mjesečnih rata od po **44,48 €**.

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. 520-5156777-80, s tim što se dokaz o uplati prilaže uz žalbu.

DOSTAVITI: -Šušić Milanu iz Podgorice, ul. Đoka Miraševića br.19,
-Sekretarijatu za finansije i ekonomski razvoj opštine Žabljak,
-Upravi za nekretnine – Područna jedinica Žabljak,
-arhivi i
-u spise

Obradila:

Dušica Šćepanović, Samostalna savjetnica I za pravne poslove

Dušica Šćepanović



SEKRETAR,
Sava Zeković

Sava Zeković