

OPŠTINA BIJELO POLJE

Prilazeno 09.07.2018			
Org. jed.	Broj	Godina	Vrijednost
06/11	2622		3,008

Sekretarijatu za uređenje prostora

Bijelo Polje

Zahtjev za legalizaciju stambenog objekta

Izgrađenog na parceli 322

U listu nepokretnosti – prepis- 1992, u koji sam upisan kao vlasnik porodične stambene zgrade sa obimom prava 1/1 koju sam izgradio 1968 godine, na gradskom zemljištu – parceli 322, koje sam dobio na osnovu odluke državnog organa, u dijelu „ podaci o teretima i ograničenjima“ , upisana je zabilježba „ nema dozvolu za gradnju“. **Zabilježba je upisana u list nepokretnosti 06.07.1999 godine, (po proteku 30 godina od godine useljenja u zgradu).** Od dana upisa zabilježbe u list nepokretnosti, moja porodična zgrada se smatra bespravno izgrađenim objektom, to jest da je izgrađena suprotno propisima koji su važili u vrijeme izgradnje- kojima je navodno bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole.

Ova zabilježba „nema dozvolu za gradnju“, u list nepokretnosti- prepis br.1992, upisana je nakon izvršenog izlaganja katastarskih podataka na javni uvid. U vrijeme izlaganja tih podataka ja sam radio i živio u Beogradu pa nijesam ni znao za to izlaganje. Da sam na bilo koji način o tome bio obaviješten, došao bi u Bijelo Polje i priložio potrebnu dokumentaciju o izgradnji moje porodične stambene zgrade koju posjedujem. Siguran sam da se nakon toga i uvida u dokumentaciju, u list nepokretnosti ne bi upisala zabilježba „nema dozvolu za gradnju“.

Nije tačno da sam porodičnu stambenu zgradu u kojoj živim sa porodicom skoro punih 50 godina, gradio nelegalno, nezakonito i suprotno propisima koji su važili u vrijeme izgradnje. Naprotiv, postupao sam u skladu sa tada važećim propisima **što ću potpunije obrazložiti u ovom podnesku.**

1. Kao sudiji Opštinskog suda, opština Bijelo Polje 1966 godine, dodijelila mi je na korišćenje manji dvosoban stan u koji sam se sa porodicom uselio u maju mjesecu iste godine. Taj stan, obzirom na zaista malu površinu, nije bio odgovarajuće stambeno rješenje za moju porodicu. Zbog toga sam 1968 godine odlučio da kupim plac i izgradnjom porodične stambene zgrade trajno riješim stambeno pitanje u Bijelom Polju . Pošto tada nije postojao detaljni urbanistički plan, izgradnja se vršila po urbanističkim skicama. Služba Zavaoda za urbanizam je uradila urbanističku skicu za parcelu 74/3 koja se nalazi u drugoj zoni. **Parcela je podijeljena na osam placeva za izgradnju porodičnih stambenih zgrada i na taj način je faktički određeno osam lokacija za njihovu izgradnju .**

2. Na osnovu Odluke Skupštine opštine Bijelo Polje o uređenju i korišćenju gradskog zemljišta, (Sl.list SRCG- opštinski propisi, br.21/1967 godinu), koja je bila na snazi u 1968 godini, raspisan je konkurs za dodjelu navedenih placeva zainteresovanim licima za izgradnju

porodičnih stambenih zgrada. Konkurs je raspisan u avgustu mjesecu 1968 godine. Ja sam se prijavio na konkurs i to za plac broj 8. Prijavu sam podnio 16.08.1968 godine i ista je, u upisniku svih referata za 1968 godinu, na listu 310 toga dana zavedena pod rednim brojem 93. U registru uz upisnik imovinsko pravne službe, takođe za 1968 godinu, na listu 64 predmet je razveden pod br. 03/2- UP.

Dokaz: Potvrda državnog arhiva Cetinje- arhivski odsjek Bijelo Polje br.1 od 04-01.2018 godina

Za isti plac konkurisao je i Miloš Kovačević koji je tada radio kao profesor u ovdašnjoj gimnaziji. Početna cijena placa (naknada za komunalno opremanje zemljišta plus naknada za zemljište) bila je 8000 dinara. Ja sam u toku licitacije za taj plac ponudio iznos od 13050 dinara. To je bila najpovoljnija ponuda koja je prihvaćena i po toj cijeni meni je plac dodijeljen shodno članu 17 stav 1 Odluke o uređenju i korišćenju zemljišta. (SL.list SRCG- opštinski propisi br.21/67). ***Od ovog iznosa (13050 dinara), na ime naknade za komunalno opremanje zemljišta trebalo je da uplatim 10585 dinara, što se jasno vidi iz službene zabilješke koju je potpisao Toma Grandov koji je tada radio u službi za imovinsko pravne poslove. Ja sam na ime ove naknade uplatio 10500 dinara i to: po jednoj priznanici 8000 dinara i po drugoj 2500 dinara.***

Dokaz: Priznanice o ovim uplatama sa pomenutom službenom zabilješkom

To znači da je trebalo na ime ove naknade da uplatim još samo 85 dinara. Međutim, ističem da ni taj iznos nijesam ostao dužan. Zemljište za izgradnju stambenog objekta dobio sam na osnovu konkursa kao najpovoljniji ponuđač na licitaciji a nije mi vraćena uplaćena kaucija od 5% početne cijene već se taj iznos, prema odredbi člana 24 Odluke o uređivanju i korišćenju gradskog zemljišta uračunava kao dio učešća u naknadi za komunalno opremanje zemljišta.

3. Skupština opštine Bijelo Polje je, na osnovu izvještaja konkursne komisije i prijedloga savjeta za komunalne poslove, donijela zaključak broj 03/2-93-68 od 25.09.1968 godine, kojim je odlučila da mi dodijeli 493m² gradskog zemljišta od parcele 74/3, radi izgradnje porodične stambene zgrade. Dakle, nakon sprovedenog postupka po rasisanom konkursu u skladu sa Odredbama odluke o uređenju i korišćenju gradskog zemljišta (čl.12,13,14,17,21,23,24 i 26), koja se primjenjivala u 1968 godini , meni je za izgradnju porodične stambene zgrade, plac u površini od 493m², dodijeljen Zaključkom Skupštine opštine Bijelo Polje. Nakon donošenja tog zaključka rješenjem odjeljenja za privredu i finansije broj 03/2-93-68 ta površina je izuzeta iz posjeda opštine Bijelo Polje i meni data na korišćenje. č

Dokaz: Rješenje Odjeljenja za privredu i finansije br.03/2-93-68.

Imajući u vidu da sam plac dobio na osnovu javno raspisanog konkursa, što je potvrđeno i zaključkom Skupštine opštine Bijelo Polje od 25.09.1968 godine, kao najvišeg organa lokalne vlasti, da je do placa bila dovedena voda i struja , ja sam izgradnju porodične stambene zgrade počeo 01.10.1968 godine. Prije početka radova na moj zahtjev, izašlo je stručno lice iz službe za urbanizam koje je izvršilo obilježavanje temelja za objekat tako da su

radnici mogli da počnu sa radovima. Prethodno sam bio pripremio značajan dio građevinskog materijala i obezbijedio druge uslove da se odmah počne sa izgradnjom.

4. U porodičnu stambenu zgradu, čiju sam izgradnju počeo 01.10.1968 godine, iako samo djelimično završenu, uselio sam se u aprilu mjesecu 1969 godine. Tada je zgrada priključena na gradsku vodovodnu mrežu.

Dokaz: Potvrda D.O.O. Vodovod „Bistrica“ br.466 od 19.06.2018 godine,

Pošto tada nije bilo uslova da se izvrši priključenje stambenog objekta i na gradsku kanalizacionu mrežu, izgrađena je septička jama i takvo stanje je trajalo 10 godina. Tek 1979 godine kad su se stekli uslovi za priključenje, ja sam nadležnom opštinskom organu podnio zahtjev da mi se odobri priključak stambenog objekta na gradsku kanalizacionu mrežu i tako odobrenje dobio.

Dokaz: rješenje odjeljenja za privredu, planiranje i komunalne poslove

Up broj 03/4-45 od 06.03.1979 godine.

Prije useljenja zgrada je već bila priključena na elektro mrežu i od tada redovno plaćam naknadu za potrošenu električnu energiju. Porodična stambena zgrada upisana je u katastar nepokretnosti i na istu redovno plaćam porez o čemu kao dokaz prilažem poresko uvjerenje.

Kad je trebalo da, bez bilo kakvih promjena u konstruktivnom dijelu zgrade, unutra porodične stambene zgrade, izvršim rekonstrukciju- zamjenu podova u kući, zamjenu sanitarnih uređaja i uvedem parno grijanje, tražio sam od nadležnog organa odobrenje za te radove i isto dobio o čemu kao dokaz prilažem rješenje Sekretarijata za urbanizam, katastar i imovinsko- pravne poslove Up.br.04/6-1/1 od 14.01.1992 godine.

Dokaz: rješenje Sekretarijata za urbanizam, katastar i imovinsko- pravne poslove

Up.br.04/6-1/1 od 14.01.1992 godine.

Nijesam želio da bespravno, nezakonito, suprotno propisima, bez prethodno riješenih imovinsko- pravnih odnosa za zemljište, bez uplate naknade za zemljište i naknade za komunalno opremanje zemljišta, te bez plaćanja drugih naknada za priključke na komunalnu infrastrukturu, gradim porodičnu stambenu zgradu. Da mi je to bila namjera, sigurno je da se ne bi prijavljivao na javni konkurs za dodjelu gradskog zemljišta, koji je raspisala Skupština opštine Bijelo Polje i koja mi je kao najviši organ vlasti u opštini, svojim zaključkom od 25.09.1968 godine, konačno dodijelila zemljište za izgradnju porodične stambene zgrade.

Dakle, porodična stambena zgrada je izgrađena i useljena prije nepunih 50 godina. Ona postoji u prostoru, na istoj lokaciji, u istim gabaritima danas kao i prije 50 godina, izgrađena je na parceli br.322- zemljištu koje mi je država dodijelila za izgradnju objekta, naravno uz plaćenu naknadu za zemljište, plaćena je naknada za komunalno opremanje zemljišta, obračunata po m² zemljišta u skladu sa tada važećim propisima,

upisana u katastar nepokretnosti i na istu se redovno plaća porez, uz odobrenje nadležnih organizacija priključena na vodovodnu, kanalizacionu i elektro mrežu. Sve ovo je urađeno u skladu sa važećim pravnim poretom, ništa bespravno i nezakonito, a objekat se na osnovu upisane zabilježbe u listu nepokretnosti smatra bespravno izgrađenim zato što je navodno trebalo pribaviti i formalno odobrenje za izgradnju po propisima koji su važili u vrijeme izgradnj, iako takav propis tada nije postojao.

5.Što se tiče propisa ukazujem da je u vrijeme, kad sam počeo izgradnju porodične stambene zgrade, bio na snazi Zakon o izgradnji investicionih objekata (Sl.list SRCG br.16/1968 godine), stupio na snagu 01.08.1968 godine.Članom 2 ovog zakona bilo je propisano da se izgradnja objekata građana i građansko- pravnih lica uređuje propisom opštinske Skupštine a članom 39 istog zakona određen rok od 6 mjeseci, računajući od dana stupanja na snagu zakona , u kome je Skupština opštine trebala da donese taj propis, (što znači do kraja januara 1969 godine). **Međutim, taj propis – Odluku o izgradnji objekata građana i građansko – pravnih lica, Skupština opštine Bijelo Polje je donijela tek krajem septembra mjeseca 1969 godine. Ta odluka je objavljena u Službenom listu SRCG- opštinski propisi, br.21/1969 i stupila je na snagu 18.10.1969 godine. Pomenutom odlukom je regulisana izgradnja objekata građana, propisano kad je potrebno pribaviti odobrenje za građenje, koji se dokazi prilažu uz zahtjev za izdavanje odobrenja i dr. U vremenu od 01.08.1968 godine, kada je stupio na snagu zakon o izgradnji investicionih objekata pa do donošenja odluke o izgradnji objekata građana i građansko- pravnih lica, nije postojala druga odluka kojom je bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole. Da je takav propis postojao, obzirom da sam izmirio sve obaveze prema državi i ispunio uslove za dobijanje odobrenja za gradnju, ja bi sigurno pribavio to formalno odobrenje i platio još tih 60 ondašnjih dinara, koliko je trebalo platiti na ime administrativne takse za dobijanje takvog rješenja.**

Tvrdim da porodičnu stambenu zgradu nijesam izgradio bespravno i suprotno propisima koji su važili u vrijeme izgradnje te da se ne radi o bespravno izgrađenom objektu. Stoga predlažem da taj organ donese :

1. Rješenje kojim će utvrditi, da propisima koji su važili prije 50 godina- u vrijeme izgradnje objekta, nije bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole, sa nalogom upravi za nekretnine da, u listu nepokretnosti, u dijelu podaci o teretima i ograničenjima, izbriše zabilježbu „ nema dozvolu za gradnju“ , ili da :

2. Ako taj organ smatra i nalazi da je u vrijeme izgradnje stambenog objekta nekim propisom bila utvrđena obaveza pribavljanja odobrenja za gradnju, polazeći od nespornih činjenica a to su: **1) da je stambeni objekat upisan u katastar nepokretnosti i na isti plaćam porez i posebno porez na garažu, koja je u sastavu kuće na parceli 322; 2) da je izgrađen na zemljištu koje sam dobio od države na javnom konkursu uz plaćanje naknade; 3) da je plaćena naknada za komunalno opremanje zemljišta u skladu sa Odlukom o uređenju i korišćenju gradskog zemljišta(Sl.SRCG- opštinski propisi br.21/1967, koja je važila u vrijeme izgradnje i 4) da prema odredbi člana 240 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, sada nijesam obavezan da ponovo plaćam tu naknadu za komunalno opremanje po ovom zakonu, donese rješenje o izdavanju građevinske dozvole (legalizacije objekta) na osnovu koga će**

uprava za nekretnine- područna jedinica u Bijelom Polju, u listu nepokretnosti izbrisati zabilježbu i tako se konačno reguliše pitanje statusa ovog objekta.

Prilozi:

- 1.Potvrda državnog arhiva Cetinje – arhivski odsjek Bijelo Polje br.1 od 04 .01.2018 g.
- 2.Priznanice o uplati naknade za komunalno opremanje zemljišta sa službenom zabilješkom
- 3.Rješenje odjeljenja za privredu i finansije br.03/2-93-68 od 06.02.1969 godine.
- 4.Potvrda D.O.O. vodovod „Bistrica “, Bijelo Polje br.466 od 19.06.2018 godine .
- 5.Rješenje odjeljenja za privredu, planiranje i komunalne poslove Up br.03/4-45 od 06.03.1979 g. kojim se odobrava priključak zgrade na kanalizacionu mrežu.
- 6.Rješenje Sekretarijata za urbanizam , katastar i imovinsko- pravne poslove Up.br.04/6-1/1 od 14.01.1992 godine kojim se odobrava neophodna rekonstrukcija unutar stambene zgrade.
- 7.List nepokretnosti- prepis br.1992
- 8.Rješenje Uprave javnih prihoda br.032-422-08/1-2709-4996/1 o utvrđivanju visine poreza na stambenu zgradu koja je izgrađena na K.parceli 322, KO Bijelo Polje.
- 9.Rješenje Uprave javnih prihoda br. 08/1-1431/8465 o utvrđivanju visine poreza na garažu koja se nalazi u sastavu porodične stambene zgrade na K.parceli 322, KO Bijelo Polje.

U Bijelom Polju,
09.07.2018 godine,

Podnosilac zahtjeva

Raiko Nišavić