

**Mreža za afirmaciju nevladinog sektora
MANS**

Premia & Alseir

studija slučaja



Ova publikacija je sačinjena uz podršku Evropske unije. Za sadržaj ove publikacije odgovorna je isključivo Mreža za Afirmaciju Nvladinog Sektora – MANS, a stavovi iznijeti u ovoj publikaciji se ne mogu smatrati stavovima Evropske unije.

STUDIJA SLUČAJA - PREMIA & ALSEIR PROPERTIES

Koristeći Zakon o slobodnom pristupu informacijama, MANS je došao u posjed dokumenata koji ukazuju na moguću zloupotrebu službenog položaja kao i nesavjesno vršenje službene dužnosti sekretara Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove opštine Kotor, u postupku izdavanja građevinskih dozvola za više objekata.

Ova studija slučaja ukazuje na sumnju da je Sekretar Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove opštine Kotor, Snežana Raičević, prekršila Zakon o uređenju prostora, čime je počinila krivična djela iz članova 416 i 417 Krivičnog zakonika Crne Gore u cilju pribavljanja koristi za treća lica.

1. Objekat investitora "Premia" doo Kotor

U naselju Ljuta, opština Kotor, na katastarskim parcelama broj 266, 267, 268 i 269a KO Dobrota I, prema važećem DUP-u Dobrota I – Ljuta, planirana je izgradnja trojnog stambenog objekta na mjestu tri postojeća objekta u nizu. Objekat je planiran za individualno stanovanje, koji prema arhitektonsko građevinskom projektu izgleda

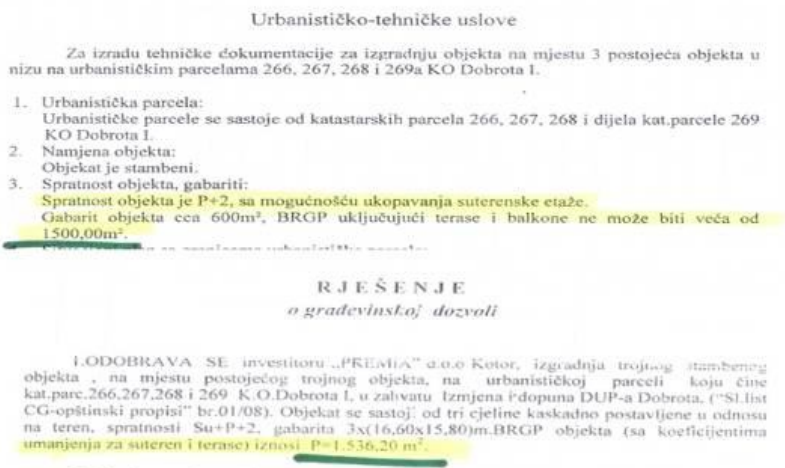


Sekretar Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove Opštine Kotor, Snežana Raičević, potpisala je Rješenje o građevinskoj dozvoli, broj UP/I 0303-1332/10, izdato 11.10.2010. godine. To Rješenje je izdato investitoru "PREMIA" doo Kotor za izgradnju trojnog stambenog objekta, na urbanističkoj

parceli koju čine katastarske parcele 266, 267, 268 i 269 KO Dobrota I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a Dobrota, Opština Kotor.

Prema navedenom Rješenju o građevinskoj dozvoli BRGP objekta (sa koeficijentima umanjena za suteran i terase) iznosi $P=1.536,20$ metara kvadratnih.

Navedeno Rješenje o građevinskoj dozvoli je izdato na osnovu Urbanističko-tehničkih uslova UP/I broj 0303-408/09 od 22.09.2009. godine, koje je izdao Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i stambeno komunalne poslove Opštine Kotor. Urbanističko-tehničkim uslovima BRGP, uključujući terase i balkone, ne može biti veća od 1.500 metara kvadratnih.



1

U ovom slučaju je urbanistički inspektor utvrdio da prema DUP-u "Dobrota" bruto građevinska površina za objekte u nizu ima indeks 0,9 od ukupne površine parcele, što bi za predmetnu parcelu od 1400 m² iznosilo 1260 m². Inspektor je utvrdio da to "nije u skladu sa propisanom površinom u urbanističko tehničkim uslovima koja iznosi 1500 m²", kao i da "spratnost za objekte u nizu predviđena Planom je P + 1 + Pk sa mogućnošću ukopavanja suterena, dok je urbanističko tehničkim uslovima odobreno P + 2, što je takođe u suprotnosti sa planom". Iz tog razloga je urbanistički inspektor predložio da se ova građevinska dozvola oglasi ništavnom, što predstavlja dodatnu potvrdu sumnji da je sekretarka Raičević zloupotrijebila službenu dužnost.²

Takođe, tvrdnja sekretara Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove opštine Kotor, da je dozvola firmi "Premia" doo iz Kotora, izdata za rekonstrukciju postojećih objekata ne odgovara činjenicama, pošto je investitor počeo gradnju potpuno novog objekta, što potvrđuju i fotografije iz novembra prošle 2010. godine kada je MANS uputio Inicijativu za inspekcijom nadzorom.



¹ Poređenje izdatih dozvola

² Predlog za oglašavanje ništavnim Rješenja o građevinskoj dozvoli br. UP/I 0303-1332/10 od 11.10.2010. godine (broj: 1002-12/2-1 donešen dana 15.03.2011. godine)

Na osnovu prethodno izloženog, proizilazi osnovana sumnja da je sekretar Sekretarijata Snežana Raičević zloupotrijebila službenu dužnost i nesavjesno vršila službu, jer je investitoru "PREMIA" doo Kotor, izdala Rješenje o građevinskoj dozvoli, koje je nije u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima, na osnovu kojih je izdato Rješenje o građevinskoj dozvoli. Na ovaj način je sekretar Sekretarijata Snežana Raičević postupila suprotno zakonu i nesavjesno vršeći službu omogućila investitoru građenje objekta veće površine mimo dozvoljenih Urbanističko-tehničkih uslova i time sticanje i veće lične koristi.

2. Objekti kompanije "Alseir properties" doo Kotor

Sekretar Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove Opštine Kotor Snežana Raičević je 04.08.2009. godine izdala Rješenja o lokaciji brojevi 0303-1653/09 i 0303-1654/09 firmi "Alseir properties" DOO iz Kotora za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na katastarskoj parceli 933/1 KO Risan I, Opština Kotor. Istog dana su izdata Rješenja o urbanističkim saglasnostima brojevi 0303-1381/09 i 0303-1382/09 za pomenuti objekat na pomenutoj parceli.

UP/I Broj: 0303-1653/09
Kotor, 04.08.2009.godine

RJEŠENJE O LOKACIJI

1.ODOBRAVA SE "ALSEIR PROPERTIES" D.O.O. KOTOR, lokacija za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli R-19, koju čini dio kat.parc.933/1 K.O.Risan I, površina osnove P=120,0m2, spratnost P+2.

3

UP/I broj: 0303-1654/09
Kotor, 04.08.2009.godine

RJEŠENJE O LOKACIJI

1.ODOBRAVA SE "ALSEIR PROPERTIES" D.O.O. KOTOR, lokacija za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli R-20, koju čini dio kat.parc.933/1 K.O.Risan I, površina osnove P=120,0m2, spratnost P+2.

4

Rješenja o građevinskim dozvolama brojevi 0303-2051/09 i 0303-2050/09 od 21.10.2009. godine izdata su "Alseir properties" DOO iz Kotora i njima je dozvoljena izgradnja stambenog objekta na katastarskoj parceli 933/1 KO Risan I, Opština Kotor. Rješenjima su dozvoljene gradnje objekata spratnosti P + 2, ukupne BGP 431,64 i 430,85 metara kvadratnih. Građevinska dozvola za objekte je izdata suprotno Detaljnom urbanističkom planu (DUP) "Risan I" i planu parcelacije, te je kompaniji omogućeno da na svojoj parceli sagradi više nego što je planom predviđeno.

UP/I Broj: 0303-2050/09
Kotor, 21.10.2009.godine

RJEŠENJE o građevinskoj dozvoli

1. ODOBRAVA SE investitoru ALSEIR PROPERTIES D.O.O. iz Kotora izgradnja stambenog objekta na urbanističkoj parceli R 19 koju čini dio katastarske parcele 933/1 K.O. Risan I, spratnosti P + 2, ukupne BGP objekta 431,64 m2.

5

³ Rješenje o lokaciji broj: 0303-1653/09, od 04.08.2009. godine, objekat 1

⁴ Rješenje o lokaciji broj: 0303-1654/09, od 04.08.2009. godine, objekat 2

RJEŠENJE o građevinskoj dozvoli

1. ODOBRAVA SE investitoru ALSEIR PROPERTIES D.O.O. iz Kotora izgradnja stambenog objekta na urbanističkoj parceli R 20 koju čini dio katastarske parcele 933/1 K.O. Risan I, spratnosti P + 2, ukupne BGP objekta 430,85 m².

Naime, urbanistička inspekcija je sprovođenjem inspekcijskog nadzora dana 18.11.2009. godine, utvrdila da je "izdatim rješenjem o lokaciji katastarska parcela 933 isparcelisana suprotno DUP-u, te da se u stvari odobrava izgradnja dva objekta na jednoj urbanističkoj parceli što je suprotno planskim dokumentima".

~~U skladu s rješenjem o lokaciji je konstatirano da odobrava izgradnju stambenog objekta na urb. p. R-19 i urb. p. R-20, iako se iz istih stave odobrava izgradnja objekta na urb. p. 933/1 K.O. Risan I, spratnosti P + 2, ukupne BGP objekta 430,85 m². U skladu s rješenjem o lokaciji je konstatirano da odobrava izgradnju dva objekta na jednoj urbanističkoj parceli (R.p. 933/1) što je suprotno planskim dokumentima.~~

Inspektor je takođe utvrdio da "glavnim projektom nije ispoštovana građevinska i regulaciona linija iz DUP-a, iako je u Urbanističko-tehničkim uslovima rečeno da su građevinska i regulaciona linija određeni u svemu prema izvodu iz DUP-a".

~~Kako glavni projekt nije izradio prema propisanim UVU i rješenju o lokaciji, te je utvrđeno da izgradnja objekta na urb. p. 933/1 K.O. Risan I, spratnosti P + 2, ukupne BGP objekta 430,85 m² nije izdata u skladu sa planskim i tehničkim uslovima.~~

~~Na osnovu svega u ovom slučaju utvrđeno da odobrava rješenje o lokaciji i izgradnju stambenog objekta na urb. p. R-19 i R-20 na dijelu R.p. 933/1 na imanju investitora Alseir Properties D.O.O. iz Kotora, Nije izdata u skladu sa planskim dokumentima. Investitor se na osnovu utvrđenja nadležnog državnog inspektora obavezuje preduzeti sve potrebne mjere.~~

Na osnovu ovako utvrđenog stanja tadašnje Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine je u septembru 2010. godine poništilo sporna Rješenja o lokaciji, što međutim nije spriječilo investitora da sagradi dva objekta i čak dodatno premaši njihovu ukupnu površinu za čitavih 18 odsto.

Na osnovu činjeničnog i pravnog utvrđenja predmetne stvari i raspoloživih spisa predmeta zaključuje se da osporeno rješenje o lokaciji nije izdato u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom „Risan“ odnosno članom 58 Zakona o planiranju i uređenju prostora. Naime, Detaljnim urbanističkim planom „Risan“

⁵ Građevinska dozvola broj: 0303-2050/09, od 21.10.2009. godine, objekat 1

⁶ Građevinska dozvola broj: 0303-2051/09, od 21.10.2009. godine, objekat 2

⁷ Dio zapisnika urbanističkog inspektora, broj 1004-KO-153, od 18.11.2009. godine (strana 4)

⁸ Dio zapisnika urbanističkog inspektora, broj 1004-KO-153, od 18.11.2009. godine (strana 5)

⁹ Rješenje Ministarstva o ništavnosti Rješenja o lokaciji za objekat 1 (broj: 1504-37/10 od 23.09.2010.)

Na osnovu činjeničnog i pravnog utvrđenja predmetne stvari i raspoloživih spisa predmeta zaključuje se da **osporeno rješenje o lokaciji nije izdato u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom „Risan“ odnosno članom 58 Zakona o planiranju i uređenju prostora**. Naime, Detaljnim urbanističkim planom „Risan“

Pored toga, kompanija "Alseir properties" je neometano uspjela da prekrši čak i takvu nezakonito izdatu dozvolu i to na način da je na terenu sagradila jednu etažu više od dozvoljene dvije etaže. Prema sopstvenom priznanju investitora kojeg zastupa advokatica i sestra bivšeg premijera, **Ana Kolarević**, index maksimalne izgrađenosti na parcelama je premašen za čak 18%, odnosno za blizu 150 m2 ukupno za oba objekta. Posebno je zanimljivo što je Kolarević tom prilikom navela da „odstupanja od DUP-a nijesu izražena u mjeri koja bi prouzrokovala poništenje rješenja, jer su u toku izmjene DUP-a čime se stvara mogućnost za uklapanje već završenih objekata“. Ovim se otvoreno priznaje da je investitor "Alseir properties" nezakonito gradio, ali i pokazuje obrazac ponašanja velikog broja investitora, koji prvo nelegalno sagrade objekte, a potom im se ti isti objekti naknadno legalizuju.

„Alseir Properties“ d.o.o. Kotor po punomoćniku Ani Kolarević adv.iz Podgorice, pored ostalog, navodi da urbanističko-tehničkim uslovima kao sastavnim dijelom rješenja o lokaciji, nije zadat maksimalni koeficijent izgrađenosti već samo elementi horizontalnog i vertikalnog gabarita. Kod te činjenice, kako ističu, prekoračenje indeksa izgrađenosti od 18% ne može biti razlog za poništenje rješenja o lokaciji. Negiraju konstataciju inspektora da građevinska linija po Planu iznosi 17 m od osovine magistralnog puta Risan-Kotor i 5m od saobraćajnice sa zapadne strane parcele i istovremeno konstatuju da ista nije u cjelosti ispoštovana. Smatraju da odstupanja od DUP-a nijesu izražena u mjeri koja bi uzrokovala poništenje odnosnog rješenja o lokaciji pogotovo ako se ima u vidu da su u toku izmene DUP-a čime se stvara mogućnost za uklapanje već završenih objekata.

„Alseir Properties“ d.o.o. Kotor po punomoćniku Ani Kolarević adv.iz Podgorice, pored ostalog, navodi da urbanističko-tehničkim uslovima kao sastavnim dijelom rješenja o lokaciji, nije zadat maksimalni koeficijent izgrađenosti već samo elementi horizontalnog i vertikalnog gabarita. Kod te činjenice, kako ističu, prekoračenje indeksa izgrađenosti od 18% ne može biti razlog za poništenje rješenja o lokaciji. Negiraju konstataciju inspektora da građevinska linija po Planu iznosi 17 m od osovine magistralnog puta Risan-Kotor i 5m od saobraćajnice sa zapadne strane parcele i istovremeno konstatuju da ista nije u cjelosti ispoštovana. Smatraju da odstupanja od DUP-a nijesu izražena u mjeri koja bi uzrokovala poništenje odnosnog rješenja o lokaciji pogotovo ako se ima u vidu da su u toku izmene DUP-a čime se stvara mogućnost za uklapanje već završenih objekata.

Upravni sud je potom poništio odluku Ministarstva, što ne mijenja činjenicu da je sekretar Sekretarijata Snežana Raičević nezakonito postupila, pošto se u presudi Upravni sud poziva na povredu pravila postupka. Naime, Upravni sud je poništio odluku pozivajući se na to da je u vrijeme donošenja rješenja o lokaciji, na osnovu kojih su kasnije izdate građevinske dozvole, bio na snazi stari Zakon o uređenju prostora, a da se urbanistički inspektor u predlogu za poništenje pozvao na novi zakon.

¹⁰ Rješenje Ministarstva o ništavnosti Rješenja o lokaciji za objekat 2 (broj: 1504-36/10 od 22.09.2010.)

¹¹ Iz Rješenja Ministarstva broj: 1504-37/10 od 23.09.2010.

¹² Iz Rješenja Ministarstva broj: 1504-36/10 od 22.09.2010.

K.O. Risan I, površina osnove P=120,0 m² spratnosti 1 i 2.

Inspektor za urbanizam tuženog je pod brojem 1004-1863/1-2 od 30.12.2009. godine, tuženom uputio predlog da se oglasi ništavim rješenje o lokaciji od 04.08.2009. godine, a u obrazloženju predloga pozvao se na ovlaštenja iz člana 147. stav 1. i 2. tačka 6. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08). Tuženi se u obrazloženju osporenog rješenja pozvao na odredbu člana 80. stav 1. tačka 4. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl.list RCG“, br.28/05), koji propis je po navodjenju tuženog važio u vrijeme donošenja osporenog rješenja o lokaciji.

Članom 170. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/2008), od 22.08.2008. godine, propisano je da će se postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donesena pravosnažna odluka okončati po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Kako je nesporno da je rješenje o lokaciji UP/I br.0303-1653/09 od 04.08.2009. godine, donesene u vrijeme važenja Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08), to je nejasno zašto se tuženi u

obrazloženju osporenog rješenja poziva na odredbu člana 80. stav 1. tačka 4. Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, br.28/05), navodeći da je važio u vrijeme donošenja osporenog rješenja, što nije tačno, jer je rješenje o lokaciji doneseno 04.08.2009. godine.

13

RCG, br. 28/05).

Zakon o planiranju i uređenju prostora, na koji se poziva tuženi organ, prestao je da važi stupanjem na snagu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/2008). Odredbom člana 172. stav 3. tog zakona propisano je da će se inspeksijski nadzor u oblasti uređenja prostora i izgradnji objekata vršiti do 01.10.2008. godine, u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora. Prema citiranom propisu, inspektor za urbanizam je bio ovlašten da saglasno odredbi člana 80 stav 1 tačka 4 Zakona o planiranju i uređenju prostora do 01.10.2008. godine, predloži nadležnom organu državne uprave da oglasi ništavim rješenje o lokaciji, ako ustanovi da je izdata suprotno propisima. Inspektor nakon tog datuma nije mogao predložiti navedenu upravnu mjeru kao što je u konkretnom slučaju učinio, jer mu to nije dato u nadležnost važećim zakonskim propisima. Zbog toga je, pozivajući se na ovlaštenje inspektora iz zakona koji se nije mogao primijeniti, tuženi organ u svom obrazloženju dao razloge koji su suprotni odredbi člana 203. stav 2. ZUP-a. Naime,

14

Iz prethodno izloženog proizilazi da je sekretar Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove opštine Kotor Snežana Raičević, zloupotrijebila službenu dužnost i nesavjesno vršila službu, jer je investitoru "Alseir properties" DOO Kotor, izdala Rješenja o lokaciji i Rješenja o urbanističkoj saglasnosti mimo onoga što je dozvoljeno Detaljnim urbanističkim planom "Risan I", kao planom višeg reda. Na ovaj način je sekretar Snežana Raičević prekršila član 58. Zakona o planiranju i uređenju prostora.



15



16

¹³ Presuda Upravnog suda br.2684/10

¹⁴ Presuda Upravnog suda br.2685/10

¹⁵ Izgled dva objekta u Risnu investitora "Alseir properties" doo Kotor

U oba slučaja zabilježen je isti obrazac ponašanja sekretarke Raičević, koja je investitorima dozvolila izgradnju većih objekata, nego što je dozvoljeno važećim planom i urbanističkim uslovima.

Iz svega prethodno navedenog, jasno je da postoji dovoljno osnova sumnje na osnovu kojih je MANS dana 05. aprila 2011. godine podnio krivičnu prijavu protiv Snežane Raičević, zbog sumnje da je tokom postupka izdavanja pomenutih građevinskih dozvola, prekršila Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, te zloupotrijebila službeni položaj u cilju pribavljanja koristi za treća lica. Krivična prijava je podnijeta zbog nezakonito izdate građevinske dozvole firmi "Alseir properties" iz Kotora za gradnju dva objekta u Risnu, te dozvole koju je Raičević izdala kotorskoj firmi "Premia" za gradnju trojnog objekta u Dobroti – naselje Ljuta.

MANS je takođe dana 05. aprila 2011. godine podnio krivičnu prijavu i protiv vlasnika i izvršnog direktora kompanije "Alseir properties" d.o.o., ruskog državljanina Sergeja Natalenka, zbog sumnje da je počinio krivično djelo gradnje suprotno izdatoj građevinskoj dozvoli.

Zbog toga MANS je pozvao nadležnog državnog tužioca da bez odlaganja razmotri krivičnu prijavu i utvrdi da li postoji osnov za sumnju da je Snežana Raičević slično postupala i u drugim predmetima prilikom izdavanja građevinskih dozvola, od trenutka kada je imenovana na tu funkciju do danas, te istragu proširi i na te slučajeve. MANS će nastaviti da prikuplja dodatne dokaze na osnovu kojih bi se moglo utvrditi da li se radi o izolovanim slučajevima ili obrascu ponašanja koji je uspostavljen kao praksa u kotorskom sekretarijatu.

¹⁶ Lokacija u Risnu prije gradnje