



Broj: I-OP-1-840/11
Dana: 30. aprila 2012.
NOVI SAD

**GRAD SREMSKA MITROVICA
GRADSKA UPRAVA ZA URBANIZAM I
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE
n/r načelnika Vladisavljević Miroslava
Svetog Dimitrija 13
22 000 SREMSKA MITROVICA**

Veza vaš broj: 70-18/2011-VI

Pokrajinski ombudsman postupajući po predstavci M. N. iz Sremske Mitrovice u skladu sa alinejom 2 stava 1 člana 33 Pokrajinske skupštinske odluke o Pokrajinskom ombudsmanu ("Službeni list AP Vojvodine", br. 23/2002, 5/2004, 16/2005 i 18/2009-promena naziva akta) Gradskoj upravi za urbanizam i stambeno-komunalne poslove grada Sremske Mitrovice upućuje sledeću

PREPORUKU

I Potrebno je da Gradska uprava za urbanizam i stambeno-komunalne poslove u što kraćem roku po službenoj dužnosti oglasi ništavom potvrdu o etažiranju broj ...-../....-.. od 16. juna 2011. godine.

II Potrebno je da građevinski inspektor uviđajem na licu mesta utvrdi da li neto površine stanova koji su nastali rekonstrukcijom tavanskog prostora u stambeni u stambeno-poslovnom objektu u ulici u Sremskoj Mitrovici, parcela broj K.O. Sremska Mitrovica odgovara površinama prikazanim u tabeli etažne skice broj ...-../.. od juna 2011. godine koju je izradilo Preduzeće za projektovanje i inženjering "....." DOO i da o utvrđenom sačini zapisnik.

III Potrebno je pitanje nacрта posebnih delova zgrade rešiti u skladu sa pozitivno pravnim propisima.

IV Potrebno je obavestiti Republički geodetski zavod - Služba za katastar nepokretnosti Sremska Mitrovica o oglašavanju ništavom potvrde o etažiranju broj ...-../....-.. od 16. juna 2011. godine kako bi Služba za katastar nepokretnosti Sremska Mitrovica preduzela mere iz okvira svoje nadležnosti budući da su



posebni delovi zgrade koji su nastali rekonstrukcijom tavanskog prostora u stambeni upisani u katastar nepokretnosti na osnovu navedene potvrde.

V Gradska uprava za urbanizam i stambeno-komunalne poslove će u roku od 15 dana od dana prijema ove preporuke obavestiti Pokrajinskog ombudsmana o preduzetim merama.

Образложење

Pokrajinskom ombudsmanu predstavkom se obratila M. N. iz Sremske Mitrovice. U predstavci navodi da je pre godinu dana kupila stan u potkrovlju zgrade u izgradnji u ulici u Sremskoj Mitrovici u skladu sa glavnim projektom koji je sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli broj-.../....-.. od 16. novembra 2010. godine koje je izdala Gradska uprava za urbanizam i stambeno-komunalne poslove grada Sremske Mitrovice. Po završetku radova na izgradnji objekta ista uprava je na osnovu zapisnika o tehničkom prijemu broj od 10. maja 2011. godine izdala rešenje o upotrebnoj dozvoli broj ...-.../..... Ističe da su na osnovu potvrde broj ...-.../....-.. od 16. juna 2011. godine Gradske uprave za urbanizam i stambeno-komunalne poslove, čiji sastavni deo je skica broj ...-.../.. overena od strane građevinskog inspektora, u katastru nepokretnosti upisane netačne površine stanova u potkrovlju novoizgrađenog objekta, odnosno da se upisane površine stanova znatno razlikuju od neto površina stanova navedenih u glavnom projektu. Zbog ovog problema obratila se načelniku Gradske uprave za urbanizam i stambeno-komunalne poslove dopisima od 7. i 21. novembra 2011. godine koji su u prilogu predstavke dostavljeni. Podnositeljka predstavke navodi da je razgovarala sa načelnikom uprave i da je utvrđeno da su površine njenog i još pet stanova u potkrovnjoj etaži objekta upisane u katastru nepokretnosti netačne, te da joj je saopšteno da je potrebno par dana da se nađe način kako bi greška bila ispravljena. Ističe da joj do podnošenja predstavke Pokrajinskom ombudsmanu nije dostavljeno pismeno obaveštenje da je greška ispravljena.

Postupajući po predstavci Pokrajinski ombudsman uputio je zahtev načelniku Gradske uprave za urbanizam i stambeno-komunalne poslove grada Sremske Mitrovice da se izjasni o navodima iz predstavke.

U izjašnjenju se navodi da je u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja uprava tražila pismeno izjašnjenje JP Direkcija za izgradnju grada Sremska Mitrovica u vezi sa tehničkim pregledom zgrade u Sremskoj Mitrovici, ul., na kat. parceli broj .../... K.O. Sremska Mitrovica utvrđeno sledeće:

- da je Komisija za tehnički pregled dana 4. maja 2011. godine izvršila pregled izvedenih radova na rekonstrukciji tavanskog u stambeni prostor ukupne površine 330,30 m² na navedenoj lokaciji;
- da je tehnički pregled izvršen u skladu sa propisima uvidom u glavni projekat i projekat izvedenog stanja broj ..-.../.. od oktobra 2010. godine i izdatu građevinsku dozvolu broj ...-.../....-.. od 16. novembra 2010. godine;



- nakon izvršenog uvida i pregleda komisija je zapisnikom broj ...-.../.. od 10. maja 2011. godine konstatovala da su svi radovi izvedeni u skladu sa navedenim projektima i građevinskom dozvolom.

Dalje se navodi da je postupajući po zahtevu "....." DOO iz Sremske Mitrovice broj ...-.../.....-.. od 3. juna 2011. godine za izdavanje potvrde o etažnoj svojini za etažiranje rekonstruisanog tavanskog prostora u stambeni u predmetnom stambeno-poslovnom objektu građevinska inspektorica, pre izdavanja potvrde od strane gradske uprave, izašla na lice mesta kojom prilikom je sačinjen zapisnik broj ...-.../.....-.. od 14. juna 2011. godine i konstatovala:

- da se na parceli broj-... K.O. Sremska Mitrovica nalazi poslovno-stambeni objekat spratnosti P+3+Pk;

- da je rekonstrukcijom tavanskog u stambeni prostor dobijeno šest stanova, te da stanje prikazano na priloženim skicama odgovara stanju na terenu.

Dalje se navodi da građevinski inspektor u ovakvim prilikama ne vrši proveru dimenzija prostora predviđenog za etažiranje, jer su iste iskazane od strane odgovornog lica koje je skicu izradilo, te da u zapisniku koji prilaže upravi ne može prikazati neto površinu stambenog prostora koji se etažira. Ističe se da nisu tačni navodi podnositeljke predstavke da je građevinska inspektorica u svom zapisniku navela netačne podatke u vezi sa površinom stanova. Takođe se ističe da je uprava izdala predmetnu potvrdu o etažiranju na osnovu navedenog zapisnika građevinske inspektorice i uvida u etažnu skicu u kojoj postoji tabelarni prikaz neto površina prostora koji se etažira koju je izradio biro za projektovanje, a overio odgovorni projektant svojim potpisom i pečatom.

Imajući u vidu navedeno Pokrajinski ombudsman uputio je novi zahtev Gradskoj upravi za urbanizam i stambeno-komunalne poslove da se izjasni koji je pravni akt (odnosno pozitivno pravni propis) bio osnov za izdavanje navedene potvrde o etažiranju kao i da dostavi fotokopiju iste.

Nakon izvršenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je Gradska uprava za urbanizam i stambeno-komunalne poslove grada Sremske Mitrovice potvrdu o etažiranju broj-.../.....-.. od 16. juna 2011. godine izdala na osnovu čl. 37 i 38 Zakona o svojini na delovima zgrada ("Službeni list SFRJ", broj 43/65).

Stavom 1 člana 198 Ustava Republike Srbije ("Službeni glasnik RS", broj 98/2006) propisano je da pojedinačni akti i radnje državnih organa, organizacija kojima su poverena javna ovlašćenja, organa autonomnih pokrajina i jedinica lokalne samouprave, moraju biti zasnovani na zakonu.

Iz obrazloženja Odluke Saveznog ustavnog suda IU broj 23/95 od 3. jula 1996. godine:

"Savezni Zakon o svojini na delovima zgrada ("Službeni list FNRJ", br. 16/59, 48/59 i 12/62) na osnovu Zakona o primeni odredaba saveznih zakona u oblasti društveno-



političkog sistema i drugim oblastima za koje je u čl. 16 i 17 Ustavnog zakona za sprovođenje Ustavnih amandmana HH do HLI na Ustav SFRJ iz 1963. godine ("Službeni glasnik SR Srbije", broj 52/73) postao je republički zakon tj. zakon SR Srbije i nije do sada usaglašavan sa ustavom i saveznim zakonom. Naime, odredbama člana 1 propisano je da će se do donošenja zakona kojim će se urediti odnosi uređeni saveznim zakonima primenjivati odredbe saveznih zakona koji na osnovu tih odredaba Ustavnog zakona prestaju da važe najdocnije 31. decembra 1973. godine ukoliko nisu u suprotnosti sa ustavom i to, pored ostalih, i odredbe Zakona o svojini na delovima zgrada ("Službeni list SFRJ", br. 43/65 i 57/65-prečišćen tekst)."

Donošenjem republičkog Zakona o stambenim odnosima ("Službeni glasnik SR Srbije", broj 29/73) prestale su da važe odredbe čl. 10 i 12 Zakona o svojini na delovima zgrada ("Službeni list SFRJ", br. 43/65 i 57/65) dok su ostale odredbe ovog zakona ostale na snazi.

Odlukom Saveznog ustavnog suda IU broj 23/95 od 3. jula 1996. godine ("Službeni list SRJ", broj 33/96) utvrđeno je da Zakon o svojini na delovima zgrada ("Službeni glasnik SR Srbije", br. 52/73 i 29/73) nije saglasan sa Ustavom Savezne Republike Jugoslavije i Zakonom o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90).

Kako je predmetna potvrda o etažiranju izdata 16. juna 2011. godine na osnovu Zakona o svojini na delovima zgrada koji u vreme izdavanja potvrde nije bio na snazi jer je Odlukom Saveznog ustavnog suda IU broj 23/95 od 3. jula 1996. godine ("Službeni list SRJ", broj 33/96) utvrđeno da nije saglasan sa Ustavom Savezne Republike Jugoslavije i Zakonom o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, čime je ovaj zakon prestao da važi, te se ne može primenjivati, Pokrajinski ombudsman je nakon završetka istrage utvrdio da je učinjena nepravilnost u radu Gradske uprave za urbanizam i stambeno-komunalne poslove.

Imajući u vidu navedeno, te navode podnositeljke predstavke da se površine stanova upisane u katastru nepokretnosti na osnovu navedene potvrde o etažiranju znatno razlikuju od neto površina stanova navedenih u glavnom projektu, kao i da u stanu broj 15b ne postoji prostorija označena u tabeli etažne skice koja je sastavni deo potvrde o etažiranju pod brojem 5 kao soba, Pokrajinski ombudsman je Gradskoj upravi za urbanizam i stambeno-komunalne poslove grada Sremske Mitrovice uputio preporuku kao u izreci.

**ZAMENIK POKRAJINSKOG
OMBUDSMANA**

Stevan Arambašić