

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 18-042/25-1406/3
Podgorica, 05.02.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od d.o.o. „Top - Dom Kovači“ Tuzi, Koje društvo zastupa izvršni direktor Ferid Avdijaj, na rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata za inspekcijski nadzor, broj: UPI 09-042/25-1840/1 od 08.09.2025.godine, na osnovu člana 40 stav 2 Zakona o inspekcijskom nadzoru ("Sl.list RCG", br.39/03, "Sl.list CG", br. 76/09, 57/11, 18/14, 11/15, 52/16 i 84/24), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Sl.list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25, 97/25, 148/25 i 164/25), čl.46 i 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a na osnovu ovlašćenja Ministra, broj: 03-104/26-890/2 od 28.01.2026.godine, donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata za inspekcijski nadzor, broj: UPI 09-042/25-1840/1 od 08.09.2025.godine, zabranjeno je žalitelju građenje stambenog objekta na kat.parceli, broj: 6492/23 KO Novi Bar, opština Bar, dimenzija cca 23,50 x 13,0 x 4,0m x 16,0m x 19,0m x 0,29m, jer se objekat gradi bez izdate građevinske dozvole iz člana 31 Zaona o izgradnji objekata, u roku od odmah, pod prijetnjom preduzimanja drugih zakonskih mjera i radnji.

Na ožalbeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi, u bitnome, navodi da prvostepeni organ nije postupio u skladu sa Zakonom o upravnom postupku, Zakonom o inspekcijskom nadzoru, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o izgradnji objekata, zbog čega je ožalbeno rješenje nezakonito. Navodi da je izvršena povreda pravila postupka iz člana 22 ZUP-a, jer u uvodu ožalbenog rješenja, prvostepeni organ se nije pozvao na Izmjene i dopune Zakona o izgradnji objekata od 15.08.2025.godine. Nadalje, navodi da nije pravilno utvrđeno činjenično stanje, dok dispozitiv nije jasan i izaziva dilemu kako je odlučeno u postupku inspekcijskog nadzora, jer nijesu navedene dimenzije i spratnost objekta, kao ni lokacija iz planskog dokumenta. Ukazuje na činjenicu da je zapisnik o inspekcijskom nadzoru urađen 18.06.2025.godine, dok je ožalbeno rješenje donijeto nakon isteka mjesec dana od dana sačinjavanja zapisnika. Ukazuje da prvostepeni organ nije uzeo u obzir da je podnijeta prijava radova adaptacije sa opisom radova, te da je napravio propust u sprovođenju postupka inspekcijskog nadzora. Navodi se da prvostepeni organ nije uzeo u obzir činjenicu da je podniet zahtjev za legalizaciju predmetnog objekta nadležnom organu opštine Bar, kao da je predmetni objekat pomoćni objekat kao takav upisan u katastar nepokretnosti. Predlaže da se žalba usvoji odnosno da se poništi prvostepeno rješenje i predmet vrati istom organu na ponovni postupak i odlučivanje ili da drugostepeni organ meritorno riješi upravnu stvar.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, imajući u vidu ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Iz spisa predmeta proizilazi da je prvostepeni organ postupajući po inicijativi i službenoj dužnosti izvršio inspekcijsku kontrolu nad građenjem stambenog objekta na kat.parceli, broj: 6492/23 KO Novi Bar, u opštini Bar i da je zapisnikom, broj: 09-7/25-263 od 18.06.2025.godine, utvrđeno da se ostavljenom pozivu za stranku tj.žalitelja odazvao subjekat nadzora – Ferdi Avdijaj – ovlašćeno lice ispred d.o.o. "Top Dom – Kovači" iz Tuzi. Utvrđeno je da se na gradilištu ne nalazi gradilišna table sa podacima o objektu u skladu sa članom 3 stav 1 Zakona o opizgradnji objekata, da je na predmetnoj lokaciji izveden objekat spratnosti Pr, u grubim građevinskim radovima, dimenzija, u osnovi cca 23,50 x 13,0 x 4,0m x 16,0m x 19,0m x 0,29m, da su izvedeni vertikalni i horizontalni konstruktivni AB elementi u vidu AB platana, stubova i AB greda, da je u

centralnom dijelu izvedeno jednokrako AB stepenište, dimenzija (širina gazišta) cca 2,50m. Nadalje, utvrđeno je da je nad etažom prizemlja izvedena AB ploča nad kojom su, na poziciji vertikalnih konstruktivnih elemenata ostavljeni ankeri. Objekat je fotografisan i u prilogu je zapisnika. Prvostepeni organ je utvrdio da u trenutku vršenja inspekcijskog nadzora nijesu bili prisutni radnici i da se nijesu izvodili građevinski radovi. Žalitelj je dostavio na uvid list nepokretnosti 2102-Prepis od 10.06.2025.godine, gdje je u dijelu o podacima o vlasniku ili nosiocu prava navedeno da je predmetna kat.parcela u svojini žalitelja – d.o.o. "Top Dom – Kovači" iz Tuzi, u obimu prava 1/1, dok je u dijelu gdje se navode podaci o objektu i posebnim djelovima objekta, evidentirana pomoćna zgrada, površine 614m², takođe u svojini žalitelja. Žalitelj je predao prvostepenom organu na uvid i zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta predate nadležnom organu opštine Bar, dana 26.05.2025.godine, za predmetni objekat na kat.parceli, broj: 6429/23 KO Novi Bar, površine 600m². Takođe je predao na uvid i prijavu radova adaptacije podnijetu ovom ministarstvu, dana 27.05.2025.godine. Prvostepeni organ je u zapisniku naveo da za predmetni objekat nije izdata građevinska dozvola shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata.

Nadalje, utvrđeno je da se žalitelj koji je prisustvovao inspekcijskom nadzoru, dana 18.06.2025.godine, usaglasio sa zapisnikom, broj: 09-07/25-263 isti je potpisao i izjavio da će u što kraćem roku prikupiti potrebnu dokumentaciju.

Odredbom člana 31 Zakona o izgradnji objekata ("S.list CG", br.19/25 i 92/25) propisano je da se objekat gradi na osnovu građevinske dozvole.

Odredbom člana 33 st. 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor i da je dužan da uz zahtjev iz stava 1 ovog člana priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač.1, 2, 3 i 7 ovog zakona.

Odredbom člana 34 st. 1 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sledeće dokumentacije: 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa zakonom; 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st.1,2 i 4 ovog zakona; 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja; 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima; 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Odredbom člana 137 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da građevinski inspektor provjera naročito da li je za građenje objekta izdata građevinska dozvola, dok je članom 138 stav 1 tačka 1 utvrđeno da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis građevinski inspektor dužan je da zabrani građenje objekta ako se objekat gradi bez izdate građevinske dozvole.

Ocjenujući zakonitost osporenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je na potpuno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primijenjeno materijalno pravo, o čemu su u obrazloženju dati jasni razlozi koje ovo ministarstvo prihvata. Naime, prvostepeni organ je u okviru svojih zakonskih ovlašćenja izrekao žalitelju odgovarajuću mjeru inspekcijskog nadzora, zbog čega nije bilo mjesta poništaju prvostepenog rješenja.

Prvostepeni organ je postupio i u skladu sa odredbom člana 16 stav stav 1 tačka 2 Zakona o inspekcijskom nadzoru, kojom je propisano da kad se u postupku inspekcijskog nadzora utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis ili da se ne poštuju propisani standardi ili normativi, inspektor je obavezan da preduzme upravne mjere i radnje utvrđene ovim zakonom i posebnim propisom kojim je uređena oblast u kojoj se vrši inspekcijski nadzor, a naročito da naredi obustavu gradnje, odnosno izvođenje radova;

Nesporna je činjenica da za građenje objekta na kat.parceli, broj: 6492/23 KO Novi Bar, opština Bar, žalitelj ne posjeduje građevinsku dozvolu shodno citiranim zakonskim odredbama, što isti nije sporio prilikom vršenja inspekcijskog nadzora.

Cijenjeći navode žalbe, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. U dijelu navoda žalitelja da prvostepeni organ nije uzeo u obzir činjenicu da je podnio zahtjev za legalizaciju predmetnog objekta, isti je neosnovan i nije uticao na odluku prvostepenog organa, što se može utvrditi iz citiranog zapisnika. Činjenica je da su postupak inspekcijskog nadzora i postupak legalizacije bespravnog objekta dva odvojena postupka i da se postupak legalizacije vodi pred drugim nadležnim organom. Činjenica je da je žalitelj morao da posjeduje građevinsku dozvolu shodno citiranim odredbama Zakona o izgradnji objekata da bi mogao da gradi objekat. U dijelu navoda žalitelja da je podnio prijavu radova adaptacije, isti nije uticao na drugačiju odluku, jer se prijava radova adaptacije podnosi za radove na objekte koji su završeni i imaju upotrebnu dozvolu.

Ovo ministarstvo je ocijenilo i ostale žalbene navode, ali isti nijesu uticali na drugačije odlučivanje u predmetnoj stvari.

Shodno navedenom, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

