

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UP II 18-042/25-1461/8
Podgorica, 29.01.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od d.o.o. "KM Inženjering" iz Budve, protiv rješenja urbanističko-građevinske inspektorke-Direktorata za inspekcijski nadzor-Direkcije za urbanistički nadzor, broj: UPI -09-042/25-6233/2 od 30.12.2025. godine, na osnovu člana 40 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) i čl. 46, 126 stav 8 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i 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), a na osnovu ovlaštenja Ministra, broj: 03-104/26-890/2 od 28.01.2026.godine, donosi

RJEŠENJE

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje urbanističko-građevinske inspektorke-Direktorata za inspekcijski nadzor-Direkcije za urbanistički nadzor, broj: UPI -09-042/25-6233/2 od 30.12.2025. godine.

Utvrđuje se da je prijava građenja, broj: 09-7/25-2483/1 od 21.02.2025.godine, sa dopunama prijave građenja, br.: 09-7/25-2483/2 od 01.09.2025.godine i 09-7/25-2483/3 od 07.10.2025.godine, u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, zabranjuje se žalitelju građenje apartmanskog objekta, spratnosti Po+P+7, ukupne BRGP 3192,41m², na lokaciji UP 5.5, blok 5a koju čine k.p.br.: 2449 i 2450 KO Budva, u zahvatu DUP-a „Budva centar“ u Budvi, jer je glavni projekat izrađen od strane projektanta d.o.o. „AC Studio“ iz Cetinja, revidovan od strane revidenta d.o.o. „Arh Atelje Casa Design“ iz Podgorice, izrađen suprotno urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 06-061-1087/3 od 16.10.2019.godine, izdatim od opštine Budva, u pogledu potrebnog broja parking mjesta, odnosno jer investitor nije obezbijedio 1,1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu propisano urbanističko-tehničkim uslovima, u roku od ODMAH, pod prijetnjom preduzimanja drugih zakonom propisanih mjera i radnji.

Na navedeno rješenje žalitelj je ovom ministarstvu, izjavio žalbu iz svih zakonom propisanih razloga. U bitnome, navodi da su ožalbena rješenja zatekli, dana 08.01.2026.godine, okačeno na gradilišnoj tabli, na gradilištu. Ukazuje na činjenicu da je prvostepeni organ, u ponovnom postupku po drugostepenom rješenju ovog ministarstva, broj: UPII 18-042/25-6233/1 od 27.11.2025.godine, a kojim je utvrđeno i potvrđeno da je navedena navodna nepravilnost neosnovana, jer shodno izdatim urbanističko tehničkim uslovima za navedenu urbanističku parcelu nije predviđen kolski pristup, već samo pješački pristup, donio uprkos svemu istovjetno ožalbena rješenja, kršeći sva pravila postupka, odnosno donoseći ponovno rjesenje, nakon više od 30 dana od poništaja prethodno donesenog rjesenja. Smatra da je u ponovnom postupku, prvostepeni organ učinio povredu pravila postupka, na način što nije ponovio postupak u skladu sa zakonom, nije omogućio žalitelju ili odgovornom licu pravo učešća u postupku, nije omogućio ni pravo stranke da se izjasni na ponovno utvrđeno činjenično stanje, a shodno obavezi po članu 111 Zakona o upravnom postupku, kao i kršeći prava žalitelja po čl. 20, 21 i 22 Zakona o inspekcijskom nadzoru, donio ponovno rješenje usljed ponovno pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, potpuno neosnovanog

bez izvođenja valjanog dokaza koji bi potvrdili navod o nepravilnosti, već je donijeto istovjetno rješenje o zabrani gradjenja ponavljajući povrede pravila postupka.

Navodi da su izvršene povrede pravila postupka iz člana 22 stav 3 Zakona o upravnom postupku, odnosno da je dispozitiv ožalbenog rješenja nejasan, neprecizan i kontradiktoran. Naime, žalitelj smatra da prvostepeni organ, prilikom navođenja glavnog projekta, nije naveo ko je projektant i od kojeg je datuma projekat, kao ni ko je revident koji je revidovao glavni projekat i za koje odobrenje je isto izrađeno, odnosno za koju prijavu gradjenja ili građevinsku dozvolu. Nadalje, navodi se da prvostepeni organ, u dispozitivu ožalbenog rješenja, nije precizno i jasno naveo koja je to nepravilnost dokumentacije, o kojim se izdatim urbanističko-tehničkim uslovima radi, broj i datum izdavanja istih, organ nadležan za izdavanje istih, u kom dijelu i gdje se navodi propisana obaveza određivanja broja potrebnih parking mjesta za stambeni ili apartmanski prostor, koliko je investitor obezbijedio parking mjesta i da li je bio u obavezi da obezbijedi parking mjesta za predmetnu urbanističku parcelu na navedenoj lokaciji, zbog čega je predmetno rješenje nesprovodivo i isto treba poništiti i vratiti na ponovno odlučivanje.

Nadalje, smatra da je ožalbena rješenja donijeto na osnovu pogrešne primjene procedure postupka obrade prijave gradjenja iz čl. 200 i 201 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, shodno čemu je prvostepeni organ bio dužan predmetnu prijavu gradjenja obraditi u roku od 15 dana i sačiniti zapisnik u pogledu kontrole ispunjenosti uslova gradjenja i kontrole četiri osnovna urbanistička parametra, a što nije učinjeno do danas. Predmetna navedena nepravilnost se odnosi na kontrolu projektne dokumentacije, nakon odobrene prijave gradjenja, a u odnosu na utvrđeno nepostojanje navodne nepravilnosti, žalitelj je ostvario pravo gradjenja po prijavi gradjenja u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, shodno čemu smatra da mu se nema pravo zabranjivati gradjenje objekta i zahtijeva poništenje istog. Navodi da nije ispoštovana procedura inspekcijskog postupka vazećeg Zakona o inspekcijkom nadzoru "Sl.list CG" broj: 84/2024, na način što je zapisnik po prijavi gradjenja, koja je predata 21.02.2025.godine, sačinjen u oktobru 2025.godine, umjesto u zakonom propisanom roku od 15 dana, kao i uz pogrešnu primjenu materijalnog prava i članova kojima su definana prava i obaveze subjekta nadzora, čl.20, 21 i 22, kao obavezni procesni dio inspekcijkog postupka nije omogućen žalitelju, odnosno odgovornom licu, učešće u postupku po članu 111 Zakona o upravnom postupku, kao novog investitora po prijavi promjene investitora sa dokumentacijom prijave gradjenja, broj: 09-7/25-2483/3 od 07.10.2025.godine, što se i navodi u obrazloženju ožalbenog rjesenja, već je zapisnik sačinjen uz učešće prethodnog investitora - Pera Vujovica i to zapisnik, broj: 09-7/25-494/1 od 08.10.2025.godine, koji nije sačinjen u skladu sa procedurama Zakona o inspekcijskom nadzoru, kao i Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Navodi da je odredbom člana 200 istog zakona na koji se prvostepeni organ poziva u postupku obrade prijave gradjenja, propisana je obaveza urbanističko građevinskog inspektora, da izvrši provjeru dokumentacije prijave gradjenja po članu 91 istog zakona, u roku od 15 dana o dana predaje iste i to provjeru po članu 200 stav1, tač.1,2,3a,4,5,11 i 13 što prvostepeni organ nije uradio i jasno konstatovao i utvrdio da li je investitor dostavio dokumentaciju koja je definisana kao uslov gradjenja po članu 91 zakona. Smatra da je shodno pobrojanoj dostavljenoj dokumentaciji u potpunosti ispunio uslov gradjenja i da posjeduje dokumentaciju iz člana 91 zakona, jer bi u suprotnom prvostepeni organ zabranio gradjenje objekta bez prijave gradjenja i dokumentacije iz člana 91 zakona što isti nije uradio i da traži od drugostepenog organa da o istom riješi na način što će utvrditi da je prijava gradjenja urađena u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Nadalje, navodi da je prvostepeni organ u postupku inspekcijskog nadzora, pogrešno utvrdio činjenično stanje, na što je žalitelj ukazivao i pojasnio dostavljenim dopisom od 15.10.2025.godine, uz priložene dokaze, dokumentaciju, da je za predmetnu lokaciju, odnosno predmetnu UP, predviđen samo pješački prilaz, što je i navedeno u izdatim urbanističko tehničkim uslovima, kao i izdatom saobraćajnom saglasnošću na glavni projekat koje dokaze dostavlja u prilogu žalbe.

Žalitelj smatra da u ožalbenom rješenju, prvostepeni organ nije naveo ni jedan relevantan dokaz koji bi ukazao na drugačije utvrđeno činjenično stanje. Shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, u postupku revizije glavnog projekta, obaveza je i nadležnost firme revidenta da izvrši kontrolu usklađenosti glavnog projekta sa izdatim urbanističko tehničkim uslovima u svim fazama, pa i u fazi saobraćaja, što je i potvrđeno za predmetni glavni projekat, jer je sačinjen pozitivni izvještaj revizije u svim fazama, kao i pribavljene su potrebne saglasnosti na glavni projekat i sačinjena izjava revidenta na propisanom obrascu 6 da se na osnovu glavnog projekta može graditi predmetni objekat, koju činjenicu ne spori ni prvostepeni organ. Navodi da je i u postupku davanja saglasosti glavnog državnog arhitekta, pored kontrole urbanističkih parametara, izvršena je i provjera pozicioniranja objekta, o prisupačnosti istog u odnosu na saobraćajnicu nakon čega je data saglasost glavnog državnog arhitekta, po čemu je i urađen glavni projekat. Ukazuje da je saobraćajnu saglasnost izdao nadležni organ opštine Budva, kojim je potvrđena ispravnost glavnog projekta u dijelu osporenog saobraćaja, čime se u konačnom kako navodi žalitelj, zaključuje da je prvostepeni organ pogrešno utvrdio činjenično stanje na osnovu kojeg je u daljem donijela nezakonito rješenje. U ponovnom postupku, postupajući po rješenju drugostepenog organa, subjektu nadzora nije data mogućnost da učestvuje u istom, iznosi nove dokaze u postupku, izjasni se na utvrđeno činjenično stanje, ospori isto, već je prvostepeni organ u potpunosti donio istovjetno rješenje kao prethodno poništeno rješenje.

Žalitelj, nadalje ukazuje na odredbu člana 5 Zakona o upravnom postupku, odnosno primjenu načela zakonitosti i opravdanih očekivanja stranke u upravnom postupku, odnosno da prilikom odlučivanja u upravnoj stvari javnopravni organ vodi računa o ranijim odlukama koje je donio u bitno istovjetnim upravnim stvarima, shodno čemu je drugostepeni organ istog ministarstva, donio rješenje, broj: UPII 12-042/22-252 od 19.10.2022.godine, gdje je u istovjetnoj stvari potvrđena ispravnost prijave građenja u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Žalitelj, u konačnom prigovara i u potpunosti osporava ožalbeno rješenje donijeto usled pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, nejasnog i nepreciznog dispozitiva ožalbenog rješenja koje nije u skladu sa obrazloženjem istog, iz kojeg razloga traži poništaj donijetog nezakonitog rješenja. Uz navedene bitne povrede pravila postupka u postupku inspekcijanskog nadzora, prvostepeni organ žalitelju nije jasno i precizno naveo, konstatovao koji je utvrđeni nedostatak, nepravilnost, odstupanje od projekta kako bi isti mogli otkloniti nepravilnost, čime ostaje nejasno i neprecizno pogrešno utvrđeno činjenično stanje shodno kojem je dalje, kršeći pravila postupka i pogrešne primjene materijalnog prava donio ožalbeno rješenje, kojim nam je kao investitoru neosnovano zabranjena gradnja, usljed čega trpi velike štete na gradilištu, kao i na dobavljenom građevinskom materijalu i ugovorenim rokovima izgradnje predmetnog objekta. Predlaže da se žalba usvoji, da drugostepeni organ meritorno riješi predmetnu stvar i traži odlaganje izvršenja rješenja.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbe i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Iz spisa predmeta prolazi da je rješenjem urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorata za inspekcijски nadzor – Direkcije za urbanistički nadzor, broj: UPI 09-042/25-6233/2 od 30.12.2025.godine, zabranila žalitelju građenje apartmanskog objekta, spratnosti Po+P+7, ukupne BRGP 3192,41m², na lokaciji UP 5.5, blok 5a koju čine k.p.br.: 2449 i 2450 KO Budva, u zahvatu DUP-a „Budva centar“ u Budvi, jer je glavni projekat izrađen od strane projektanta d.o.o. „AC Studio“ iz Cetinja, revidovan od strane revidenta d.o.o. „Arh Atelje Casa Design“ iz Podgorice, izrađen suprotno urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 06-061-1087/3 od 16.10.2019.godine, izdatim od opštine Budva, u pogledu potrebnog broja parking mjesta, odnosno jer investitor nije obezbijedio 1,1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu propisano urbanističko-tehničkim uslovima.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je prvostepeni organ, u ponovnom postupku po rješenju ovog ministarstva, broj: UP II 18-042/25-1461/4 od 27.11.2025.godine, donio ožalbeno rješenje istovjetne sadržine kao i prethodno poništeno rješenje, pozivajući se na izdate urbanističko-tehničke uslove, broj: 06-061-1087/3 od 16.10.2019.godine, odnosno da je na strani 10 predmetnih UTU-a, u okviru tačke 19 Saobraćajni uslovi u bitnome propisano da urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može i obezbijediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbijediti sudskim putem pravo službenosti prolaza. Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu. Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu uz otvorene mogućnosti da to riješi na različite načine. Planom je predviđen samo pješački pristup do predmetne urbanističke parcele 5.5 u bloku 5A. Kat. parcela KO Budva na kojoj se gradi novi objekat, nema direktan pristup na kolsku saobraćajnicu. Nadalje, prvostepeni organ navodi da u tabelarnom prikazu Bilansa kapaciteta urbanističko tehničkih uslova ovjerenom od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, za urb. Parcelu 5.5 u okviru bloka 5 propisan je minimalan broj parking mjesta 28 za 17 stanova. Uvidom u planski dokument DUP „Budva Centar“, tekstualni dio plana, Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - višeporodično stanovanje, u dijelu Rješavanje mirujućeg saobraćaja, propisano je "Potreban broj parking mesta obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbijediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Shodno navedenom, prvostepeni organ je provjerom dostavljenog glavnog projekta i njegove revizije utvrdio da za predmetni objekat nije obezbijeđen propisan broj parking mjesta, čime isti nije izrađen, odnosno revidovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe je u postupku inspekcijske kontrole, prvostepeni organ nesporno utvrdio činjenično stanje da je predmetna urbanistička parcela shodno planskom dokumentu planirana samo sa pješačkim prilazom bez direktnog kolskog pristupa i da nije data mogućnost niti prema urbanističko tehničkim uslovima, niti planskim dokumentom da su parcele koje imaju samo pješački prilaz oslobođene obaveze obezbjeđivanja potrebnog broja parking mjesta.

U obrazloženju ožalbenog rješenja, prvostepeni organ navodi da nije prihvatio navode iz izjašnjenja projektanta d.o.o. „Studio AC“ iz Cetinja, dostavljenog dana 15.10.2025.godine, broj: 09-7/25-2483/4, jer se odnose na pitanje pješačkog pristupa objektu, dok je predmet nadzora predstavlja isključivo ispunjenost obaveze obezbjeđivanja propisanog broja parking mjesta, koja u konkretnom slučaju nije ispunjena.

Nadalje, prvostepeni organ je po službenoj dužnosti izvršio inspekcijski pregled prijave građenja i dokumentacije 09-7/25-2483/1 od 21.02.2025.godine, investitora Pera Vujovića dostavljene shodno članu 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23, 19/25 i 91/25), sa dopunom dokumentacije, broj: 09-7/25-2483/2 od 01.09.2025.godine, za izgradnju Apartmanskog objekata, na lokaciji UP 5.5, blok 5a koju čine k.p. 2449 i 2450 KO Budva u zahvatu DUP-a "Budva centar" u Budvi, o čemu je sačinjen zapisnik, broj: 09-7/25-1494 od 30.09.2025.godine, kojim su utvrđene sledeće nepravilnosti: nije dostavljen ugovor o angažovanju izvođača radova; ugovor o angažovanju stručnog nadzora ne sadrži datum zaključenja ugovora; nije dostavljen ugovor o zajedničkoj gradnji investitora i d.o.o. „KM Inženjering“ Budva; nije dostavljeno idejno arhitektonsko rešenje na osnovu kojeg je data saglasnost glavnog državnog arhitekta; Glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu potrebnog broja parking mjesta prema normativu 1,1 po stanu ili turističkom apartmanu; shodno saobraćajnim uslovima (tačka 19 utu-a) propisano je da se u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost

obezbjedivanja kolskog pristupa urbanističkoj parceli može obezbijediti samo pješački pristup. Takođe, propisano je i da je za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa saobraćajnicom neophodno obezbijediti pravo službenosti prolaza.

Zapisnikom je takođe konstatovano da je provjerom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da se predmetna parcela ne nalazi u starom gradskom jezgru za koju se može obezbijediti samo pješački pristup. Zapisnik je upućen žalitelju na adresu navedenu na obrascu prijave građenja, ali je pošiljka vraćena, dana 06.10.2025.godine, sa napomenom dostavljača-poštunoše: "Nepoznato".

Dana 07.10.2025.godine, d.o.o. "KM Inženjering" Budva, odnosno žalitelj, predao je na odgovarajućem obrascu Prijavu za promjenu investitora, broj: 09-7/25-2483/3 shodno članu 94 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i dopunu dokumentacije, kojom prijavu građenja, broj: 09-7/25-2483/1 od 21.02.2025.godine, dostavljenu urbanističko-građevinskoj inspekciji na ime Pero Vujović prijavljuje na novog investitora d.o.o. "KM Inženjering" Budva.

Provjera dostavljene dopune dokumentacije izvršena je u skladu sa ovlaštenjima urbanističko-građevinskog inspektora, shodno članu 200 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, o čemu je sačinjen zapisnik, broj: 09-7/25-1494/1 od 08.10.2025.godine, kojim su konstatovane sledeće nepravilnosti: u prilogu notarskog zapisa o potvrdi privatne isprave nije dostavljen Ugovor o zajedničkoj izgradnji; nije dostavljeno idejno arhitektonsko rešenje na osnovu kojeg je data saglasnost glavnog državnog arhitekta i Glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu potrebnog broja parking mjesta propisanim saobraćajnim uslovima.

Zapisnikom je konstatovano da prijava građenja, broj: 09-7/25-2483/1 od 21.02.2025.godine, sa dopunama dokumentacije, br.: 09-7/25-2483/2 od 01.09.2025.godine i 09-7/25-2483/3 od 07.10.2025.godine, investitora doo "KM Inženjering" Budva, odnosno žalitelja nije u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Žalitelju je, shodno članu 34 Zakona o inspeksijskom nadzoru, ostavljena mogućnost da se izjasni na utvrđeno činjenično stanje i o rezultatima ispitnog postupka, što je uradio i dana 15.10.2025.godine, dopisom, broj: 09-7/25-2483/4 dostavio izjavu projektanta d.o.o. "Studio AC" – Cetinje, odnosno izjašnjenje u kojem u bitnom navodi da je glavni projekat urađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 06-061-1087/3 od 16.10.2019.godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, kao i na osnovu idejnog rešenja na koje je pribavljena saglasnost Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/24-2716/2 od 23.02.2024.godine, u kojoj je glavni državni arhitekta sagledao prilaz objektu i na koji nije imao primjedbe. Nadalje navodi da je u tehničkoj dokumentaciji, u tehničkom opisu na strani 3, eksplicitno navedeno da objekat nema saobraćajni pristup, već isključivo pješački, što je u potpunosti usklađeno sa članom 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da se izuzetno u starim gradskim jezgrima, urbanističkoj parceli može obezbijediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Projektant navodi i da je za predmetni objekat pribavljena saobraćajna saglasnost u kojoj je nedvosmisleno potvrđeno da je uvidom u dostavljeni projekat utvrđeno da je planskom dokumentacijom predviđena pješačka staza, što je u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, te da je nesporno da je Glavni projekat izrađen u potpunosti u skladu sa važećom planskom i zakonskom dokumentacijom i smatra da su navodi iz zapisnika u dijelu koji se odnosi na saobraćajne uslove neosnovani. Prvostepeni organ je konstatovao da je pored navedenog izjašnjenja, žalitelj dostavio na CD-u opštu dokumentaciju, glavni projekat arhitekture-potpisan, saglasnost GDA, Idejno rešenje, saobraćajnu saglasnost, potvrdu i ugovor za komunalije, glavni projekat uređenja terena-potpisan i ugovor o zajedničkoj gradnji.

Odredbom člana 126 stav 8 Zakona o upravnom postupku, propisano je da kad je drugostepeni organ po žalbi već jednom poništio prvostepeno rješenje, a stranka izjavi žalbu na novo rješenje prvostepenog javnopravnog organa, drugostepeni organ je dužan da poništi prvostepeno rješenje i sam riješi upravnu stvar.

Odredbom člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je između ostalog da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, da je investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom i da dokumentacija iz stava 1 ovog člana sadrži, naročito: glavni projekat ovjeren u skladu sa ovim zakonom; izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta; dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat, u skladu sa ovim zakonom; ugovor o angažovanju izvođača radova; ugovor o angažovanju stručnog nadzora i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je žalitelj podnio prijavu građenja, broj: 09-7/25-2483/1 od 21.02.2025.godine, sa dopunama dokumentacije, br.:09-7/25-2483/2 od 01.09.2025.godine i 09-7/25-2483/3 od 07.10.2025.godine, i da je dostavio dokumentaciju propisanu odredbom člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, i to:

- Revidovani glavni projekat, izrađen od d.o.o."AC STUDIO" iz Cetinja, glavni inženjer Jevgenije Pavlović, master inženjering arhitektura (licence ovlašćenog inženjera, broj: UPI 107/7-139/2 od 19.02.2018.godine), elektronski potpisan, dana 06.09.2024.godine i elektronski potpisan, dana 03.10.2024.godine, od strane revidenta d.o.o. "Arh Atelje Casa Design" iz Podgorice, vodeći revident Milorad Nikolić, dip.ing.arhitekture (licence revizora, broj: UPI 072/7-164/2 od 11.03.2020.godine);
- Urbanističko-tehnički uslovi, broj: 06-061-1087/3 od 16.10.2019.godine, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva;
- Rješenje, broj: 05-332/24-2716/2 od 23.02.2024.godine, o saglasnosti na idejno rješenje,izdato od Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- Izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, elektronski potpisan 21.02.2025.godine, od revidenta d.o.o. "Arh Atelje Casa Design" iz Podgorice sa Izjavom revidenta – obrazac 6, elektronski potpisan, dana 21.02.2025.godine;
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta A.D."Lovćen osiguranja" Iz podgorice, broj polise ODG005286;
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti revidenta A.D."Sava osiguranja" Iz podgorice, broj polise POL00286561;
- List nepokretnosti 858-Prepis, za kat.parcelu, br.: 2449 I 2450 KO Budva, s pravom korišćenja na ime Vujović Arsenije Pero, u obimu 1/1;
- Saglasnost glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj: 05-332/24-2716/2 od 23.02.2024.godine;
- Prijava za promjenu investitora, broj: 09-7/25-2483/3, shodno članu 94 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i dopunu dokumentacije, kojom prijavu građenja, broj: 09-7/25-2483/1 od 21.02.2025.godine, na ime Pero Vujović prijavljuje na novog investitora d.o.o. "KM Inženjering" Budva;
- Potvrda, broj: UPUV 11-419/25-48/1 od 20.08.2025.godine, izdata investitoru d.o.o. "KM Inženjering" Budva od Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Budva o regulisanju međusobnih prava i obaveza po osnovu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- Potvrda Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje, broj: 24-4694/5 od 07.03.2025.godine, o izmirenom dijelu naknade od 80%;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih Prihoda opštine Budva o izmirenoj naknadi od 20% po obračunu JO"Regionalni vodovod";
- Ugovor o izvođenju radova, zaključen dana 15.02.2025.godine, između investitora d.o.o. "KM Inženjering" Budva i izvođača radova d.o.o."Hidro-Kop" Budva;

- Ugovor o angažovanju stručnog nadzora, zaključen između 25.02.2025.godine, između d.o.o. "KM Inženjering" Budva i stručnog nadzora d.o.o. "Arh Atelje Casa Design" iz Podgorice;
- Notarski zapis UZZ 70/25 od 30.01.2025.godine, o potvrdi privatne isprave Ugovora o zajedničkoj izgradnji i Ugovor o zajedničkoj izgradnji.

Shodno navedenom, ovo ministarstvo, utvrdilo je da je prijava građenja, broj: 09-7/25-2483/1 od 21.02.2025.godine, sa dopunama dokumentacije, br.:09-7/25-2483/2 od 01.09.2025.godine i 09-7/25-2483/3 od 07.10.2025.godine, u skladu sa odredbom člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, jer je priložena dokumentacija propisana ovim članom.

Navod prvostepenog organa u zapisniku, broj: 09-7/25-1494/1 od 08.10.2025.godine, da u prilogu notarskog zapisa o potvrdi privatne isprave nije dostavljen Ugovor o zajedničkoj izgradnji; nije dostavljeno idejno arhitektonsko rešenje na osnovu kojeg je data saglasnost glavnog državnog arhitekta i Glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu potrebnog broja parking mjesta propisanim saobraćajnim uslovima, ne stoji, iz razloga što je i sam prvostepeni organ konstatovao činjenicu da je pored izjašnjenja na zapisnik od 08.10.2025.godine, žalitelj dostavio: na CD-u opštu dokumentaciju, glavni projekat arhitekture-potpisan, saglasnost GDA, Idejno rešenje, saobraćajnu saglasnost, potvrdu i ugovor za komunalije, glavni projekat uređenja terena-potpisan i ugovor o zajedničkoj gradnji. Što se tiče navoda da glavni projekat nije u skladu sa izdatim UTU-ima u pogledu projektovanja parking mjesta, ovo ministarstvo smatra da je glavni projekat revidovan u skladu sa izdatim UTU-ima.

Naime, uvidom u DUP "Budva centar" ("Sl.list CG-opštinski propisi", broj: 25/11), konstatovano je da UP 5.5 u Bloku 5 nema kolski pristup, odnosno da ima samo pješački pristup. Predmetnim parcelama se može pristupiti pješačkom stazom sa platoa hotela "Avala" ili istom pješačkom stazom sa ulice Primorskih bataljona (pješačka staza povezuje plato parkinga hotela "Avala" i ulicu Primorskih bataljona).

Nadalje, u Urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 06-061-1087/3 od 16.10.2019.godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, na strani 11 uslova, navedeno je da je planom predviđen samo pješački pristup do UP 5.5, u bloku 5A, u koju ulaze kat parcele, br: 2449 i 2450 KO Budva, na kojoj se gradi novi objekat i da nema direktan pristup na kolsku saobraćajnicu. Nadalje, utvrđeno je da je Sekretarijat za komunalno stambene poslove opštine Budva, izdao saglasnost, broj: 07-354/25-268/2 od 19.02.2025.godine, na dostavljeni glavni projekat Apartmanski objekat-faza 1 Po+P+7 na kat parcelama, br.:2449 i 2450 KO Budva, dio UP 5.5, u zahvatu DUP-a "Budva centar", čiji je investitor Pero Vujović, ovjeren od Jevgenije Pavlović, dipl.ing.arn. Navedeni sekretarijat je izdao i mišljenje na zahtjev žalitelja, broj: 07-354/25-1720/2 od 06.10.2025.godine, u kojem je navedeno: „Predmetna urbanistička parcela se nalazi u starom gradskom jezgru, na strmom terenu i do nje je DUP-om planiran isključivo pješački pristup i to pješačkim stazama S 27-27 i S 26-26 do Mediteranske ulice i pješačkom stazom S 21-21 do ulice Gospoština.", kao i da na: "urbanističkoj parceli 5.5 u Bloku 5a nije moguće organizovati parking/garažna mjesta".

S tim u vezi i odredbom člana 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je između ostaloga, da urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta i da izuzetno od stava 2 ovog člana, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

U predmetnom slučaju, kako se radi o kat.parcelama koje imaju samo pješački pristup, ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, a samim tim ni obezbjeđivanja parking mjesta kako to nalaže prvostepeni organ, pozivajući se na izdate uslove i koji u obrazloženju ožalbenog rješenja, između ostaloga, navodi: "U postupku inspeksijske kontrole nesporno je utvrđeno činjenično stanje da je predmetna urbanistička parcela shodno planskom dokumentu planirana samo sa pješačkim prilazom bez direktnog kolskog pristupa. Takođe je nesporno utvrđeno da nije data mogućnost niti prema urbanističko tehničkim uslovima niti planskim dokumentom da su

parcele koje imaju samo pješački prilaz oslobođene obaveze obezbjeđivanja potrebnog broja parking mjesta."

U vezi sa prethodno navedenim, ovo ministarstvo ukazuje na činjenicu da je predmetnim planskim dokumentom opštine Budva, predviđena izgradnja javnih garaža i javnih parking mjesta, te da žalitelj može, s obzirom da se radi o građenju apartmanskog objekta, da shodno ugovornom odnosu o kupoprodaji apartmana u predmetnom objektu, ukoliko je to moguće, reguliše pitanje parking mjesta, sa nadležnim službama opštine Budva.

Navod prvostepenog organa da UP 5.5 ne pripada starom gradskom jezgru je upitan, s obzirom da je nadležni sekretarijat opštine Budva, dao mišljenje da se predmetna parcela nalazi u starom gradskom jezgru, a uvidom u planski dokument može se utvrditi da se predmetna parcela nalazi neposredno uz staro gradsko jezgro, gdje se komunikacija odvija pješačkim pristupom.

Nesporna je činjenica da je prvostepeni organ bio dužan shodno članu 200 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, da provjeru iz stava 1 tač. 1, 2, 3a, 4, 5, 11 i 13 ovog člana izvrši u roku od 15 dana od dana podnošenja prijave radova i da nakon izvršene provjere utvrđeno stanje konstatuje u formi zapisnika i isto dostavi investitoru, što nije uradio, s obzirom na činjenicu da je prijava građenja, broj: 09-7/25-2483/1 podnijeta, ovom ministarstvu, dana 21.02.2025 godine, a da je prvostepeni organ prvi put izvršio kontrolu iste 30.09.2025 godine.

Ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ učinio i povredu pravila postupka u vezi sa članom 74 stav 1 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisana obaveza ličnog dostavljanja, odnosno da stranci i drugom učesniku u upravnom postupku pismeno se dostavlja lično, osim kad stranka ima zakonskog zastupnika, punomoćnika ili punomoćnika za prijem pismena, kojima se vrši dostavljanje, što nije uradio, već je ožalbeno rješenje ostavio na gradilišnoj tabli, na gradilištu.

Ocjenjujući navode žalbe, ovo ministarstvo je utvrdilo da su isti osnovani. Posebno ukazuje na navod žalbe žalitelja da je ožalbenim rješenjem povrijeđeno jedno od osnovnih načela upravnog postupka koje je utvrđeno članom 5 Zakona o upravnom postupku i koje garantuje zaštitu opravdanih očekivanja stranaka, tako što propisuje da javnopravni organ prilikom odlučivanja u upravnoj stvari vodi računa o ranijim odlukama koje je donio u bitno istovjetnim upravnim stvarima, a ukoliko utvrdi da postoje posebne okolnosti koje ukazuju na potrebu promjene ranije zauzetog pravnog stava po određenom pitanju u upravnoj stvari, dužan je da to obrazloži. Naime, u potpuno istovjetnoj pravnoj stvari koja se odnosi na isti planski dokument, proizilazi da su prvostepeni organi donosili potpuno drugačiju odluku u odnosu na spornu u ovoj upravnoj stvari, što se može utvrditi uvidom u planski dokument, kao i na terenu, gdje postoje objekti koji se nalaze na kat.parcelama sa pješačkim pristupom, bez parking mjesta.

Shodno navedenom, ovo ministarstvo je odlučilo 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.

