

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 09-042/25-1154/7
Podgorica, 07.05.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od d.o.o. "Carine" iz Podgorice, koje društvo zastupa advokatska kancelarija Durutović, Vuksanović&Kraljević iz Podgorice, po priloženom punomoćju, na rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/25-455/2 od 11.03.2026.godine, na osnovu člana 40 stav 2 Zakona o inspekcijskom nadzoru („Sl.list RCG“, Crne Gore“, 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, 164/25 i 27/26) i čl. 46, 126 stav 7 i 128 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju Ministra, broj: 09-104/26-890/2 od 28.01.2026.godine, donosi

RJEŠENJE

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/25-455/2 od 11.03.2026.godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/25-455/2 od 11.03.2026.godine, zabranjuje se žalitelju građenje turističkog rizorta – hotela 5* - faza I, na kat.parc.br: 604/1, 604/2, 604/3 KO Kumbor, 624/1, 624/18, 624/32, 524/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631 i 638/2 KO Đenovići, u zahvatu PUP-a opštine Herceg Novi („Sl.list CG-opštinski propisi“, broj: 52/18), za koji je predata prijava građenja, broj: 09-745/24-15909/1 od 03.12.2024.godine i dopuna dokumentacije, br: 09-745/24-15909/2 od 20.01.2025.godine; 09-745/24-15909/3 od 21.01.2025.godine; 09-745/24-15909/5 od 18.03.2025.godine; 09-745/24-15909/6 od 20.03.2025.godine; 09-745/24-15909/7 od 20.03.2025.godine; 09-745/24-15909/9 od 03.04.2025.godine; 09-745/24-15909/10 od 07.08.2025.godine i 09-7/25-5/3 od 10.12.2025.godine, iz razloga što glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu sa UTU-ima, broj: 07-332/23-3921/2 od 03.08.2023.godine u dijelu namjene i nije u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima u dijelu spratnosti propisane navedenim UTU-ima izdatim od Vlade Crne Gore, u roku od ODMAH.

Na ožalbeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu, ovom ministarstvu, zbog nezakonitosti ožalbenog rješenja. Navodi da im je rješenjem prvostepenog organa zabranjeno građenje predmetnog objekta, za koji je predata prijava gradanja, broj: 09-745/24-15909/1 dana 03.12.2024.godine i dopune dokumanetacije nabrojane u dispozitivu ožalbenog rješenja, iz razloga što glavni projekat nije izrađen, odnosno revidovan u skladu sa UTU-ima, broj: 07-332/23-3921/2 od 03.08.2023.godine, u dijelu namjene i što glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu sa urbanističko tehničkim parametrima u dijelu spratnosti propisane citiranim UTU-ima koje je izdala Vlada Crne Gore. Nadalje, navodi se da je ožalbeno rješenje donijeto u ponovnom postupku, nakon što je ovo ministarstvo usvojilo žalbu stranke i poništilo prethodno rješenje toga organa o zabrani građenja, broj: UPI-09-042/25-455/1 od 07.04.2025.godine, da je u obrazloženju ožalbenog rješenja navedena hronologija u postupanju inspekcijskog organa i žalitelja, citirane su pojedine norme Zakona o inspekcijskom nadzoru i Zakona o izgradnji objekta i konstatovano da je na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja odlučeno kao u dispozitivu. Međutim, kako navodi

žalitelj, iz datog obrazloženja nije moguće zaključiti šta je prvostepeni organ u konačnom zaključio. U dispozitivu ožalbenog rješenja se, kao razlog za zabranu građenja, navodi da glavni projekat nije izrađen, odnosno revidovan u skladu sa UTU-ima u dijelu namjene, ali iz obrazloženja nije jasno kako je i na osnovu čega prvostepeni organ to zaključio. U obrazloženju nije navedeno koja namjena je predviđena UTU-ima, a koja glavnim projektom, da bi se mogao ispitati iznijeti zaključak prostepenog organa. Na isti način prostepeni organ je postupio u odnosu na drugi nedostatak naveden u dispozitivu ožalbenog rješenja, da glavni projekat nije usaglašen sa osnovnim urbanističkim parametrima u dijelu spratnosti. U obrazloženju za navedenu konstataciju ne postoji bilo kakvo obrazloženje. Prostepeni organ nije naveo koliko je spratova predviđeno glavnim projektom, ni kolika je spratnost objekta data u UTU-ima, što je bilo neophodno da bi se mogao izvesti zaključak o usaglašenosti glavnog projekta i UTU-a u odnosu na taj parametar. Navedeni propusti prvostepenog organa onemogućavaju žalitelja da se na precizan i valjan način razračuna sa iznijetim zaključkom. Žalitelj navodi da ne samo da su navodi ožalbenog rješenja nejasni, već su i neosnovani, jer su spratnost, kao i namjena predmetnog rizorta iz glavnog projekta u cjelosti u skladu sa izdatim UTU-ima. U obrazloženju se citiraju sve izvršene dopune dokumentacije i navodi da je nakon kontrole dostavljene dokumentacije sačinjen zapisnik, broj: 091-HN-592/4 od 18.02.2026.godine, kojim su utvrđene nepravilnosti pri čemu je između ostalog utvrđeno i da glavni projekat arhitekture nije ovjeren u skladu sa Zakonom. Ovako data konstatacija nije jasna, jer podrazumijeva da, osim propusta ovjere glavnog projekta u skladu sa Zakonom, postoje i drugi propusti koje nisu navedeni, pa je nejasno koje su sve nepravilnosti utvrđene prilikom vršena inspekcijuskog nadzora, jer o tome u obrazloženju nema ni riječi.

Nadalje navodi, da se nezakonitost ožalbenog rješenja ogleda u neusaglašenosti izreke sa datim obrazloženjem. Naime, nepravilnost koja je navedena u obrazloženju da glavni projekat arhitekture nije ovjeren u skladu sa zakonom, nije navedena u dispozitivu rješenja, kao razlog zabrane građenja. Nadalje, nije jasno u skladu sa kojim zakonom je bilo neophodno izvršiti ovjeru glavnog projekta. Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019, 82/2020, 86/22 i 4/23), ne propisuje obavezu ovjere već isključivo revizije glavnog projekta, u skladu sa članom 81 navedenog zakona, što je u konkretnom slučaju i urađeno. U konačnom, u obrazloženju se navodi da žalitelj nije otklonio nepravilnosti konstatovane zapisnikom od 18.02.2026.godine, niti se izjasnio u datom roku, ali ni jednu od nepravilnosti navedenih u zapisniku ne pominje u obrazloženju ožalbenog rješenja, što pretpostavlja da su iste oklonjenjene dopunom dokumentacije od strane žalitelja i da je za prvostepeni organ jedini neotklonjeni nedostatak propust overe glavnog projekta. Imajući u vidu sadržinu zapisnika od 18.02.2026.godine, dostavljene dopune dokumentacije i nepravilnosti navedene u ožalbenom rješenju, žalitelj smatra da jedino prvostepenom organu može biti jasno što se smatra nedostacima dostavljene dokumentacije i kako se navodne nepravilnosti trebajuotkloniti. Predlaže da se žalba usvoji i traži troškove postupka.

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

Odredbom člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku propisano je da obrazloženje rješenja treba da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni, glavne razloge za donijetu odluku. Ako žalba ne odlaže izvršenje rješenja, obrazloženje sadrži i pozivanje na propis kojim je to propisano, odnosno detaljne razloge zbog kojih žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Iz spisa predmeta i dispozitiva ožalbenog rješenja proizilazi da je prvostepeni organ donio ožalbeno rješenje, jer glavni projekat za izgradnju turističkog rizorta – hotela 5* - faza I, na kat parc.br: 604/1, 604/2, 604/3 KO Kumbor, 624/1, 624/18, 624/32, 524/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631 i 638/2 KO Đenovići, u zahvatu PUP-a opštine Herceg Novi („Sl.list CG-opštinski propisi”, broj: 52/18), za koji je predata prijava građenja, broj: 09-745/24-15909/1 od 03.12.2024.godine i dopuna dokumentacije, br: 09-745/24-15909/2 od

20.01.2025.godine; 09-745/24-15909/3 od 21.01.2025.godine; 09-745/24-15909/5 od 18.03.2025.godine; 09-745/24-15909/6 od 20.03.2025.godine; 09-745/24-15909/7 od 20.03.2025.godine; 09-745/24-15909/9 od 03.04.2025.godine; 09-745/24-15909/10 od 07.08.2025.godine i 09-7/25-5/3 od 10.12.2025.godine, nije izrađen odnosno revidovan u skladu sa UTU-ima, broj: 07-332/23-3921/2 od 03.08.2023.godine, u dijelu namjene i osnovnih urbanističkih parametara u dijelu spratnosti.

Ispitujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo, utvrdilo je da obrazloženje ožalbenog rješenja, osim hronološki navedenog redosleda dostavljanja dopuna prijave građenja, broj: 09-745/24-15909/1 od 03.12.2024.godine, sa navedenim nepravilnostima, ne sadrži utvrđene činjenice i jasne razloge na osnovu kojih se sa sigurnošću može utvrditi da glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu sa UTU-ima, broj: 07-332/23-3921/2 od 03.08.2023.godine, koje je izdala Vlada Crne Gore, u dijelu namjene i osnovnog urbanističkog parametra - spratnosti objekta, zbog čega nije bilo moguće ispitati zakonitost ožalbenog rješenja.

Naime, u obrazloženju ožalbenog rješenja, prvostepeni organ navodi da je postupajući, u ponovnom postupku po rješenju drugostepenog organa, broj: UP II 09-042/25-1154/3 od 20.01.2026.godine i uputstvima istog, izvršio uvid u prijavu građenja, broj: 09-745/24-15909/1 od 03.12.2024.godine i dopuna dokumentacije: 09-745/24-15909/2 od 20.01.2025.godine; 09-745/24-15909/3 od 21.01.2025.godine; 09-745/24-15909/5 od 18.03.2025.godine; 09-745/24-15909/6 od 20.03.2025.godine; 09-745/24-15909/7 od 20.03.2025.godine; 09-745/24-15909/9 od 03.04.2025.godine; 09-745/24-15909/10 od 07.08.2025.godine i 09-7/25-5/3 od 10.12.2025.godine i utvrdio da glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu sa UTU-ima, broj: 07-332/23-3921/2 od 03.08.2023.godine u dijelu namjene, kao i da glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima u dijelu spratnosti propisane citiranim UTU-ima izdatim od strane Vlade Crne Gore.

Nadalje, prvostepeni organ navodi da je postupajući po službenoj dužnosti, izvršio inspeksijski nadzor nad prijavom građenja, broj: 09-745/24-15909/1 od 03.12.2024.godine, turističkog rizorta - hotel 5* - faza 1, na kat. parc. br. 604/1, 604/2, 604/3, KO Kumbor, 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631, 638/2, KO Đenovići, u zahvatu PUP-a opštine Herceg Novi, o čemu je sačinio zapisnik, broj: 091-HN-592 od 30.12.2024.godine, kojim je konstatovao da su utvrđene nepravilnosti, i između ostalog, naveo da glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu sa dostavljenim UTU-ima, u pogledu zadate spratnosti i namjene za datu lokaciju. Prvostepeni organ, hronološkim redom, navodi da je dana 20.01.2025.godine, žalitelj dostavio dopunu dokumentacije, broj: 09-745/24-15909/2, dana 24.01.2025.godine, pod brojem: 09-745/24-15909/4 žalitelj je dostavio obavještenje o povlačenju dostavljene dopune dokumentacije, broj: 09-745/24-15909/2 od 20.01.2025.godine, zatim se navodi da je dana 21.01.2025.godine, žalitelj predao novu dopunu dokumentacije, broj: 09-745/24-15909/3, kao i da je o inspeksijskom nadzoru nad navedenom dopunom dokumentacije sačinio zapisnik, broj: 091-HN-592/2 od 13.03.2025.godine, kojim je konstatovao da nijesu otklonjenje sve utvrđene nepravilnosti. Navodi se da je dana 17.03.2025.godine dostavljen žalitelju, zapisnik, broj: 091-HN-592/2 i da je dana 18.03.2025.godine, žalitelj dostavio dopunu dokumentacije, broj: 09-745/24-15909/5, ali da je dana 20.03.2025.godine, pod brojem: 09-745/24-15909/6 žalitelj predao zahtjev za povlačenje dopune dokumentacije, broj: 09-745/24-15909/5 od 18.03.2025.godine. Dana 20.03.2025.godine, žalitelj je dostavio novu dopunu dokumentacije, broj: 09-745/24-15909/7 o čemu je sačinjen zapisnik, broj: 091-HN-592/3 od 28.03.2025.godine, kojim su konstatovane nepravilnosti: da nijesu riješeni imovinsko-pravni odnosi, da revidovani glavni projekat nije izrađen u skladu sa dostavljenim UTU-ima u pogledu zadate spratnosti i namjene za predmetnu lokaciju, da nije dostavljen Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, kao ni Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, koji su ovjereni u skladu sa zakonom, da nije dostavljena protivpožarna saglasnost I da nije dostavljena saglasnost na glavni projekat elektroinstalacija. Dana 31.03.2025.godine, žalitelju je uručen zapisnik, broj: 091-HN-592/3, ali prvostepeni organ konstatuje da žalitelj nije oklonio nepravilnosti u datom roku, zbog čega je dana 07.04.2025.godine, donijeto rješenje o zabrani građenja, broj: UPI-09-042/25-455/1. Dana 03.04.2025.godine, žalitelj je dostavio dopunu dokumentacije, broj: 09-745/24-15909/7, a koja je zaprimljena, dana 11.04.2025.godine.

Dopunom nijesu oklonjene nepravilnosti konstatovane prethodnim zapisnicima i rješenjem o zabrani gradjenja, broj: UPI-09-042/25-455/1 o čemu je sačinjena službena zabilješka, broj: 091-HN-592/4 od 15.04.2025.godine. Dana 07.08.2025.godine, žalitelj je dostavio dopunu dokumentacije, broj: 09-745/24-15909/10, uz koju je dostavljen nosač elektronskih podataka (CD) sa kojeg nije bilo moguće učitati podatke. Žalitelj je obaviješten da projektnu dokumentaciju dostavi na novom, ispravnom nosaču elektronskih podataka, pri čemu je 10.12.2025.godine, dostavljena dopuna dokumentacije, broj: 09-7/25-5/3 o čemu je sačinjen zapisnik, broj: 091-HN-592/4 od 18.02.2026.godine, kojim su utvrđene nepravilnosti pri čemu je, između ostalog, utvrđeno i da glavni projekat arhitekture nije ovjeren u skladu sa zakonom, te da se kao takav ne može prihvatiti. Dana 23.02.2025.godine, žalitelju je uručen zapisnik, broj: 091-HN-592/4 od 18.02.2026. godine, a dokaz o prijemu zapisnika je potpisana povratnica od strane ovlašćenog lica, broj: AR 384691751 ME. Prvostepeni organ je konstatovao da žalitelj nije oklonio nepravilnosti, niti se izjasnio u datom roku, nakon čega je donio ožalbeno rješenje.

Prvostepeni organ je, povodom izjavljene žalbe žalitelja, dostavio odgovor na žalbu, ovom ministarstvu, u kojem navodi da u potpunosti osporava navode žalbe u dijelu koji se odnosi na spratnost objekta, jer je uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju i njene naknadne dopune, utvrđeno odstupanje od izdatih urbanističko tehničkih uslova u dijelu spratnosti i namjene. Ovo iz razloga što je u UTU-ima, broj: 07-332/23-3921/2 od 03.08.2023 godine, propisana maksimalna spratnost objekta od 6 nadzemnih etaža, pri čemu se nadzemnim etažama smatraju: suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje, dok iz tekstualnog dijela dostavljenog glavnog projekta arhitekture (tabela sa zadatim i ostvarenim parametrima), kao i grafičkih priloga proizilazi odstupanje u pogledu spratnosti u odnosu na maksimalno dozvoljene parametre utvrđene u UTU-ima. Nadalje navodi, da je dopunom prijave građenja, broj: 09-745/24-15909/9 od 03.04.2025.godine, zaprimljenom dana 11.03.2026.godine, žalitelj između ostalog, dostavio revidovani glavni projekat arhitekture, elektronski potpisan 03.04.2025.godine od strane odgovornog inženjera Andrije Pavličevića, dipl.inž.arh. (licenca ovlašćenog inženjera, broj: UPI 107/7-3225/2 od 25.6.2018.godine), revidovan i elektronski potpisan od d.o.o. „Oliver-ing“ d.o.o. dana 03.04.2025. godine. U okviru tehničkog opisa glavnog projekta arhitekture data je tabela sa zadatim i ostvarenim parametrima za fazu I i fazu II predmetnog turističkog rizorta, pri čemu je za zadate parametre u dijelu spratnosti navedena spratnost P+6 (7 nadzemnih etaža), a u dijelu ostvareni parametri spratnosti Po+P+6 (7 nadzemnih etaža). Navedeno se može uočiti i u grafičkom dijelu glavnog projekta kroz presjeka i prikaze fasada. UTU-ima, broj: 07-332/23-3921/2 od 03.08.2023.godine, propisana je maksimalna spratnost objekta od 6 nadzemnih etaža. Žalitelj, dopunom, broj: 09-7/25-5/3 od 10.12.2025.godine, dostavlja izmijenjeno idejno rješenje i glavni projekat arhitekture, izrađen nakon izmjena idejnog rješenja, ali uz navedenu dopunu nije dostavio ostale djelove glavnog projekta, niti konačan izvještaj o reviziji, što je konstatovano zapisnikom, broj: 091-HN-592/4 od 18.02.2026.godine, na koji se žalitelj nije izjasnio, niti je ispravio nepravilnosti u datom roku. U odnosu na navode žalbe koji se odnose na namjenu objekta, prvostepeni organ ukazuje da iz dostavljene projektne dokumentacije, tekstualnog i grafičkog dijela glavnog projekta arhitekture proizilazi da planiranja namjena objekta nije u skladu sa UTU-ima, broj: 07-332/23-3921/2 od 03.08.2023.godine, u dijelu tačke 7.1.- Namjena lokacije. U odnosu na navode žalbe koji se odnose na zapisnik, broj: 091-HN-592/4 od 18.02.2026.godine, ukazuje se da isti ne predstavlja samostalni osnov za donošenje rješenja, već dio kontinuiteta inspekcijuskog nadzora u predmetnoj stvari, pri tome se ukazuje da investitor po navedenom zapisniku nije otklonio nepravilnosti u ostavljenom roku, niti se na isti izjasnio. Tokom postupka inspekcijuskog nadzora kroz više uzastopnih negativnih zapisnika i rješenjem konstatovane su nepravilnosti u pogledu usklađenosti glavnog projekta sa UTU-ima u dijelu spratnosti i namjene, kao i druge nepravilnosti. Navodi da je žalitelj u više navrata dostavljao dopune dokumentacije, ali da ni u jednoj od dostavljenih dopuna uključujući i posljednju dopunu koja je bila predmet razmatranja u ponovnom postupku nijesu u cjelosti uklonjene prethodno utvrđene nepravilnosti.

Imajući u vidu navedeno, utvrđeno je da je prvostepeni organ, izvršio kontrolu prijave građenja, broj: 09-745/24-15909/1 od 03.12.2024.godine, nakon proteka roka od 15 dana od dana prijema predmetne prijave i da je navodio nepravilnosti koje je utvrđivao prilikom kontrole prijave građenja i dopuna dokumentacije koje su dostavljane, ali u obrazloženju ožalbenog rješenja nije naveo u

čemu se sastoji nepravilnost revidovanog glavnog projekta u dijelu namjene i spratnosti objekta, dok je u odgovoru na žalbu žalitelja naveo nepravilnosti u dijelu namjene i spratnosti objekta, ali odgovor na žalbu ne može nadomjestiti obrazloženje ožalbenog rješenja.

Imajući u vidu navedeno, ovo ministarstvo je uvidom u UTU-e, broj: 07-332/23-3921/2 od 03.08.2023.godine, izdatih od Vlade Crne Gore, utvrdilo da u tački 7.1 Namjena lokacije stoji: "Prema grafičkom prilogu broj 07a "Planirana namjena površina, predmetna lokacija je namjene: površine naselja. Takođe, SO Herceg Novi donijela je: Zaključak o hotelskim objektima koji su prepoznati u ranijoj prostornoj planskoj dokumentaciji da budu sastavni dio Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi za period od 2030.god ("Sl.list CG-opštinski propisi", br:04/19 od 22.01.2019). S tim u vezi predmetna lokacija prostornim planom Opštine Herceg Novi ima namjenu: proširene turističke zone. PUP-om OHN se preuzimaju tipovi turističkih zona, koji su u PPPNOPCG definisani prema indikatorima na osnovu režima zaštite i korišćenja prostora. Predmetna lokacija pripada D1 – turističkoj zoni, zoni unutar zaštićenih cjelina."

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl.list CG", br.: 24/10 od 30.04.2010 i 33/14 od 04.08.2014), propisano je što obuhvataju površine naselja i detaljne kategorije namjene površina, pa je propisano da se planskim dokumentima detaljne kategorije namjena površina određuju, između ostaloga, i kao površine za turizam, što je i predviđeno u izdatim UTU-ima od 03.08.2023.godine. Vrste turističkih objekata određuju se i u skladu sa Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu, kao i pratećim pravilnicima.

Odredbom člana 200 stav 1 tač. 3 i 3a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), propisano je da urbanističko-građevinski inspektor provjerava da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Odredbom člana 200 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da provjeru iz stava 1 tač. 1, 2, 3a, 4, 5, 11 i 13 ovog člana, urbanističko-građevinski inspektor dužan je da 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.

Nesporna je činjenica da je prvostepeni organ, prvu provjeru prijave građenja žalitelja, broj: 09-745/24-15909 od 03.12.2024.godine, izvršio dana 30.12.2024.godine (nakon proteka zakonom propisanog roka od 15 dana), kada je zapisnikom, broj: 091-HN-592 utvrdio dokumentaciju koja je dostavljena uz prijavu građenja i dokumentaciju koja nije dostavljena i dao rok od 5 dana za dostavljanje nedostajuće dokumentacije. S obzirom da je provjeru vršio nakon proteka roka od 15 dana od dana prijema prijave građenja, bio je dužan izvršiti provjeru u skladu sa ovlaštenjima iz člana 200 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Od tog datuma (30.12.2024.godine), vršene su i dostavljane dopune dokumentacije, tokom 2025.godine, a da prvostepeni organ za to vrijeme nije izvršio kontrolu građenja objekta koja se izvodila na predmetnim lokacijama, a što je bio dužan i u skladu sa Zakonom o inspekcijском nadzoru, odnosno bio je dužan da postupi shodno odredbi člana 15 Zakona o inspekcijском nadzoru, kojim je propisano da radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, inspektor je, u skladu sa ovim i posebnim zakonom, ovlašten i obavezan da subjektu nadzora, između ostaloga, ukaže na utvrđene nepravilnosti i odredi rok za njihovo otklanjanje i da naredi preduzimanje odgovarajućih mjera i radnji u roku koji odredi. Činjenica je da je tokom trajanja postupka provjere predmetne prijave građenja, prvostepeni organ ukazivao na nepravilnosti u dostavljanju tehničke dokumentacije, ali da nije vršio postupak inspekcijского nazora na terenu, jer se objekat uveliko gradio.

Nadalje, ovo ministarstvo je utvrdilo da su žalitelju izdate, od ovog ministarstva-nadležnog direktorata glavnog državnog arhitekta, dvije saglasnosti na ldejno rješenje predmetnog objekta, pod br: 09-332/23-8163/8 od 12.03.2024.godine i 09-332/23-8163/18 od 31.07.2025.godine, koje prvostepeni organ, u ožalbenom rješenju, ne navodi, a što je bilo neophodno da bi se moglo utvrditi u odnosu na koju saglasnost je vršio kontrolu predmetne prijave građenja, shodno članu 200 stav 1 tačka 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, odnosno da li je glavni

projekat izrađen u skladu sa idejnim rješenjem na koji je data saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Činjenica je da se iz ožalbenog rješenja ne može sa sigurnošću utvrditi što obuhvata I faza građenja turističkog rizorta – hotela sa 5*, za koju je predana predmetna prijava građenja i u čemu se sastoji nepravilnost u pogledu namjene objekta i spratnosti objekta. Ovo posebno kod činjenice što je utvrđeno da je prvostepeni organ, nakon donošenja ožalbenog rješenja, dana 20.03.2026.godine, izvršio kontrolu sprovođenja istog i izvršio pečaćenje predmetnog objekta, kada je utvrdio da se na predmetnim lokacijama nalazi 7 objekata u izgradnji, u grubim građevinskim radovima, opisujući spratnosti tih objekata (zapisnik o inspekcijskom nadzoru, broj: 091-HN-592/5 od 20.03.2026.godine), a što nije naveo u obrazloženju ožalbenog rješenja.

O zahtjevu za naknadu troškova postupka se ne može odlučiti u ovom postupku, uzevši u obzir odluku u dispozitivu ovog rješenja. Ovo iz razloga što je ovim rješenjem poništeno prvostepeno rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/25-455/2 od 11.03.2026.godine i predmet se vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje, zbog čega je jasno da postupak u predmetnoj stvari još uvijek nije završen, a što znači da o zahtjevu za naknadu troškova treba odlučiti u okviru rješenja donesenog od strane prvostepenog organa, nakon što se, u skladu sa nalogima drugostepenog rješenja, pred tim organom sprovede ponovni postupak. Uzevši u obzir navedeno, odnosno činjenicu da je ovaj organ našao da prvostepeno rješenje treba poništiti i vratiti na ponovni postupak i odlučivanje, to nije imao zakonsko ovlaštenje da donese odluku o troškovima postupka.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je kod činjenice da je izvršena povreda pravila postupka iz člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, odlučilo kao u dispozitivu ovog 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.

