



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UP II 12-042/22-30/2
Podgorica, 20.03.2022.godine

Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje
Direkcija za urbanističko građevinski nadzor
Odsjek za inspekcijski nadzor za centralni region
Milica Ristelić Rdonjić, inspektorica

Ovdje

U prilogu dopisa dostavljamo vam shodno odredbi člana 131 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/, 40/16, 37/17), rješenje, broj i datum gornji na dalji postupak.

Prilog: (kao u tekstu)



Ovlašćeno službeno lice
Olivera Živković

VLADA CRNE GORE

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj UP II 12-042/22-30/2
Podgorica, 20.03.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma rješavajući po žalbi Novice Jovović iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje urbanističko-građevinskog inspektora, Direkcije za inspekcijske poslove – Odsjek za inspekcijski nadzor za centralni region, broj: UPI 12-042/22-55 od 04.02.2022.godine, na osnovu člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), čl. 18, 46 stav 1, 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) i člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 118/20, 121/20, 001/21, 002/21, 029/21, 034/21, 041/21, 085/21, 011/22) donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem stavom I, zabranjeno je investitoru Novici Jovoviću iz Podgorice, građenje (rekonstrukcija), dijela kompleksa objekta – hotela „Vila Karmen“, koji se nalazi na kat.parelama br.837 i 839 KO Prčanja I, u zahvatu Plana uređenja naselja „Prčanj“, Opština Kotor i to: rekonstrukcija etaže potkrovlja objekta br.1, rekonstrukcija etaže drugog sprata objekta br.2 i građenje pomoćnog objekta br.4, jer se građenje (rekonstrukcija), ne izvodi prema revidovanom glavnom projektu po kojem je izdata građevinska dozvola br.0503-1600/12 od 24.09.2012.godine, od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, dok je stavom II istog rješenja, naređeno pomenutom investitoru, otklanjanje utvrđenih nepravilnosti na građenju (rekonstrukcija) dijela kompleksa objekta – hotela „Vila Karmen“, koji se na kat.parelama br.837 i 839 KO Prčanja I, u zahvatu Plana uređenja naselja „Prčanj“, Opština Kotor, koje se odnose na to da se građenje ne izvodi prema revidovanom glavnom projektu.

Na navedeno rješenje žalitelj je ovom ministarstvu, neposredno izjavio žalbu, (15.02.2022.godine), iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi u bitnom navodi, da je ožalbeno rješenje, donijeto uz bitne povrede pravila upravnog postupka i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, što je rezultiralo pogrešnom primjenom materijalnog prava. Ističe, da je postupajuća inspektorka, dana 04.10.2021.godine, zapisnikom poslovne oznake 121-1-KO-627/2, konstatovala sljedeće nepravilnosti: na objektu br.1, na krovnoj ravni prema ulici formiran usjek, odnosno krovna terasa, krovni prozori neusklađeni sa projektom, a bočna fasada objekta obrađena na neadekvatan način, odnosno nije u skladu sa projektom, na objektu 2, fasada prema ulici izmalterisana odnosno obrađena suprotno projektu, i postavljeni prozori koji ne postoje na objektu, na objektu 4 dimenzije i pozicioniranje nisu u skladu sa projektom, kao ni izgled fasada, da je za otklanjanje ovih nepravilnosti, ostavila rok od 20 dana od dana prijema zapisnika i naložila, dostavljanje geodetskog elaborata i Mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara, kada su u pitanju promjene na fasadama objekata 1 i 2, te da je činjenično stanje iz navedenih zapisnika, konstatovano pobijanim rješenjem 17.11.2021.godine, kada je konstatovan nastavak radova, tako da je pobijano rješenje, kojim se odlučuje na osnovu stanja koje je utvrđeno izlaskom na lice mjesta 17.11.2021.godine, donešeno dana 04.02.2022.godine, ili više od 2 mjeseca, nakon pregleda a što je suprotno odredbi člana 114 Zakona o upravnom postupku, 30 dana od dana pokretanja postupka, što je u predmetnom slučaju premašeno. Ukazuje, da je nakon, što mu je zapisnički naređeno otklanjanje nepravilnosti na izvođenju radova na objektima, odmah pristupio otklanjanju, te izvršio određene radnje u tom pravcu, na objektu 1, odmah nakon naredbe, zatvorena je krovna terasa čije je ostojanje konstatovano

zapisnikom 121-1-KO-627/2, u pogledu broja krovnih prozora, kao i načina obrade fasde na objektima 1 i 2, urađena je izmjena i dopuna revidovanog glavnog projekta, ko objekta 4, za koji je na osnovu dostavljenog geodetskog elaborata, ustanovljeno rješenjem da se nalazi u granicama parcele, a takođe je pokrenuta izmjena projekta, kako bi izvedeno stanje odgovaralo onome koje se nalazi u revidovanom glavnom projektu, a za isti objekat, dana 03.11.2021.godine, je dostavljeno izjašnjenje, kojim je objašnjeno da se objekat 4, u cjelosti nalazi u granicama parcele, te da je objekat, manji od projektovanog, te je pružen dokaz, da se u cilju izmjene projekta, sprovedene aktivnosti na arhitektonskom snimanju i izradi arhitektonskog projekta, zajedno sa foto –elaboratom, radi dobijanja saglsnosti od uprave za zaštitu kulturnih dobara. Nadalje, ističe da je u članu 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, predviđeno da nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Glavni projekat se može mijenjati, u smislu stava 1 ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl. Izmjena iz stava 1 ovog člana može se vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 104 ovog zakona. Navodi i da je u predmetnom slučaju, pokrenuo procedure za odgovarajuće izmjene projekata, nastale uslijed situacije na terenu, te radi poboljšanja funkcionalnosti objekta i njegove bolje organizacije u skladu sa članom 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ali tu činjenicu, prvostepeni organ nije uzeo u obzir, čime je još jednom pogrešno utvrdio činjenično stanje. Pored navedenog, istakao je i to da je izjašnjenjem od 03.11.2021.godine, tražio da se produži rok za otklanjanje nepravilnosti zapisnikom, što je prvostepeni organ propustio da odluči, te je donio rješenje na osnovu ranije utvrđenog činjeničnog stanja. Navodi, da su rokovi, određeni članom 88 stav 1 i 2 Zakona o upravnom postupku, a prvostepeni organ je prije svega, evidentno, prekršio odredbu Zakona o upravnom postupku, kad je za izvođenje komplikovanih građevinskih radova, na otklanjanju navodnih nepravilnosti, dao rok od 22 dana a nije uzeo u obzir ni vremenske prilike, koje su onemogućile izvođenje radova, a takođe je ispuštio iz vida činjenicu, da u ostavljenom roku, nije bilo moguće dobiti mišljenje od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Predlaže, da drugostepeni organ, u skladu sa članom 126 stav 6 Zakona o upravnom postupku, dopuni i otkloni nedostatke, te da zatim sam riješi u predmetnoj upravnoj stvari, ili da prvostepeno rješenje u cjelosti ukloni.

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

Odredbom člana 91 st. 1 i 2 citiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom. Članom 92 stav 1 ovog zakona propisano je da prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu, u roku od 15 dana prije početka građenja.

Shodno odredbi člana 200 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), urbanističko-građevinski inspektor provjerava da li je za građenje objekta, podnijeta prijava građenja i ili dokumentacija iz člana 91 ovog zakona.

Odredbom člana 201 stav 1 tačka 1 istog zakona propisano da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor dužan je da zabrani građenje objekta ako se objekat gradi bez prijave građenja i/ili dokumentacije iz člana 91 ovog zakona. Odredbom člana 200 stav 1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da ubanističko-građevinski inspektor provjerava naročito da li se građenje objekta izvodi ili je izvršeno u skladu sa revidovanim glavnim projektom, dok je odredbom člana 200 stav 1 istog zakona, utvrđeno da ubanističko-građevinski inspektor provjerava naročito da li se na gradilištu nalazi sva dokumentacija u skladu sa čl. 96 i 186 ovog zakona. Odredbom člana 201 stav 1 citiranog zakona, propisano je da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis

urbanističko-građevinski inspektor dužan je da, zabrani građenje objekta ili dijela objekta, ako se građenje ne izvodi odnosno nije izvedeno prema revidovanom glavnom projektu.

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, urbanističko građevinska inspektorica je u okviru svojih zakonskih ovlaštenja izrekla žalioću odgovarajuću mjeru inspekcijskog nadzora, zbog čega nije bilo mjesta poništaju prvostepenog rješenja.

Uvidom u spise predmeta, nesumljivo je da je u upravnom postupku inspekcijskog nadzora, koji je prethodio donošenju ožalbenog rješenja, prvostepeni organ, sačinio zapisnik broj:121-1-KO-627/2 od 04.10.2021.godine, iz kojeg se na jasan način, zaključuje da je pravilno sproveo postupak, shodno odredbama čl.16 do 42 Zakona o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 39/03, Službeni list Crne Gore", br. 76/09, 57/11, 18/14, 11/15, 52/16). Naime, upoređivanjem izvedenih građevinskih radova na izgradnji kompleksa objekta – hotela "Vila Karmen", sa revidovanim glavnim projektom arhitekture, koji je izrađen od strane "Adria Invest" DOO Budva, revidovan od strane "Pro – Ing Trade" DOO Budva, a ovjeren štambiljem Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog predhodnika ovog Ministarstva, koji je izdao građevinsku dozvolu, br.0503-1600/12 od 24.09.2012.godine, utvrđena su odstupanja od revidovanog glavnog projekta i to: na objektu 1, utvrđeno je da je na krovnoj ravni prema ulici formiran usjek, tj.krovna terasa, kao i broj i pozicija dijela postavljenih krovnih prozora na krovnoj ravni prema saobraćajnici, nijesu usklađeni sa projektnim rješenjem iz revidovanog glavnog projekta, na objektu 2, konstatovane su nepravilnosti, koje se tiču toga da se građenje tj.rekonstrukcija objekta ne izvodi u skladu sa revidovanim glavnim projektom u smislu izvedenih radova na obradi fasada ovog objekta i postavljanja krovnih prozora na krovnim ravnama ovog objekta. Na licu mjesta, utvrđeno je da su fasada prema ulici, kao I etaže prvog I drugog sprata na dvorišnoj fasadi izmalterisane crvenkastim malterom, dok je uvidom u revidovani glavni projekat utvrđeno da projektnom dokumentacijom nije predviđeno malterisanje fasada već obrada u kamenu, koji je vidljiv, dok je na krovnoj ravni prema moru objekta 2, postavljena tri krovna prozora kao i jedan krovni prozor na krovnoj ravni prema dvorištu koji nijesu predviđeni revidovanim glavnim projektom. Osim navedenog, odstupanja od revidovanog glavnog projekta su konstatovana i na objektu 4, koje se tiču toga da se građenje ovog objekta ne izvodi u skladu sa revidovanim glavnim projektom u smislu dimenzija i pozicioniranja samog objekta na parceli koja nije u skladu sa pozicijom objekta 4, koja je predviđena u revidovanom glavnim projektom, što je konstatovano u zapisniku o inspekcijskoj kontroli br.121-1-KO-627/2 od 04.10.2021.godine. Citiranim zapisnikom u odnosu na utvrđene nepravilnosti, a u odnosu na objekat 1,2 i 4, ukazano je subjektu nadzora na utvrđene nepravilnosti i određen rok od 20 dana za otklanjanje nepravilnosti, dok je za dostavljanja elaborata pozicije predmetnog objekta u izgradnji u odnosu na regulacionu poziciju u odnosu na okolne objekte, kao i poziciju konstruktivnih elemenata objekta u izgradnji, ostavljen rok od 3 (tri) od dana prijema zapisnika a za dostavljanje Mišljenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara, na glavni projekat predmetnog objekta u vezi promjena u obradi fasade na objektima 1 i 2 a u odnosu na projektno rješenje iz revidovanog glavnog projekta.

Kontrolnim inspekcijskim pregledom (zapisnik br.121-1-KO-627/3 od 17.11.2021), utvrđeno je i zapisnički konstatovano, da je imenovani subjekat nadzor nije u ostavljenom roku, otklonio utvrđene nepravilnosti, koje su utvrđene zapisnikom br.121-1-KO-627/2 od 04.10.2021.godine na objektu 4, na način, da je izvršeno betoniranje krovne ravni il formirani otvori za krovne prozore. U trenutku kontrole, na predmetnim objektima se nisu vršili građevinski radovi a postupajućoj inspektorici je dostavljen ana uvid Elaborat terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – snimanje izvedenog stanja objekta na kat.parceli br.837 KO Prčanj, izrađen od strane licenciranje geodetske firme "Geo Grid" DOO Tivat, a neposrednim uvidom u isti je utvrđeno da se objekat 4, čitavim svojim gabaritom, kao i novi konstruktivni elementi objekta u izgradnji, nalaze u granicama pomenute kat.parcele, koja je u suvlasništvu Jovović Novice i Dejana i da je objekat 4, dislociran u odnosu na poziciju, koja je predviđena revidovanim glavnim projektom. Navedenim zapisnikom od 17.11.2021.godine, utvrđeno je i to da subjekat nadzora u zadatakom roku, nije dostavio

mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara u vezi promjena u obradi fasade na objektima 1 i 2 u odnosu na projektovano rješenje iz revidovanog glavnog projekta, kaon i nepravilnosti na objektu 1, koje se tiču usijecanja krovne kosine prema moru, broja i pozicije dijela izvedenih krovnih prozora na krovnoj kosini prema saobraćajnici tj. radova koji nijesu izvedeni prema revidovanom glavnom projektu, dok na objektu 2, nijesu otklonjene nepravilnosti koje se tiču postavljanja četiri krovna prozora na krovnim kosinama koji nijesu predviđeni revidovanim glavnim projektom i u ostavljenom roku .

O svim odlučnim činjenicama, koje su u svemu saglasne sa izvedenim dokazima u postupku inspekcijskog nadzora, dati su jasni, razumljivi i valjani razlozi za sva zaključivanja, koji navodima žalbe nijesu dovedeni u sumnju.

Ocijenjujući navode žalbe, shodno Zakonu o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nisu od uticaja na drugačiju odluku.

Naime, navod žalitelja da je postupajuća inspektorka, dana 04.10.2021.godine, zapisnikom poslovne oznake 121-1-KO-627/2, konstatovala sljedeće nepravilnosti: na objektu br.1, na krovnoj ravni prema ulici formiran usjek, odnosno krovna terasa, krovni prozori neusklađeni sa projektom, a bočna fasada objekta obrađena na neadekvatan način, odnosno nije u skladu sa projektom, na objektu 2, fasada prema ulici izmalterisana odnosno obrađena suprotno projektu, i postavljeni prozori koji ne postoje na objektu, na objektu 4 dimenzije i pozicioniranje nisu u skladu sa projektom, kao ni izgled fasada, da je za otklanjanje ovih nepravilnosti, ostavila rok od 20 dana od dana prijema zapisnika i naložila, dostavljanje geodetskog elaborata i Mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara, kada su u pitanju promjene na fasadama objekata 1 i 2, te da je činjenično stanje iz navedenih zapisnika, konstатовano pobijanim rješenjem 17.11.2021.godine, kada je konstатовan nastavak radova, tako da je pobijano rješenje, kojim se odlučuje na osnovu stanja koje je utvrđeno izlaskom na lice mjesta 17.11.2021.godine, donešeno dana 04.02.2022.godine, ili više od 2 mjeseca, nakon pregleda a što je suprotno odredbi člana 114 Zakona o upravnom postupku, 30 dana od dana pokretanja postupka, što je u predmetnom slučaju premašeno, nije osnovan. Ovo iz razloga, jer je u ovoj upravnoj stvari, nesporno utvrđeno da je žalitelj, na navedenim kat.parcelama, u zahvatu Plana uređenja naselja „Prčanj“, Opština Kotor, vršio građenje (rekonstrukciju), dijela kompleksa objekta – hotela „Vila Karmen“ i to: rekonstrukcija etaže potkrovlja objekta br.1, rekonstrukcija etaže drugog sprata objekta br.2 i građenje pomoćnog objekta br.4) suprotno, revidovanom glavnom projektu po kojem je izdata građevinska dozvola br.0503-1600/12 od 24.09.2012.godine, od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog predhodnika ovog ministarstva.

U odnosu na navod žalitelja da je nakon, što mu je zapisnički naređeno otklanjanje nepravilnosti na izvođenju radova na objektima, odmah pristupio otklanjanju, te izvršio određene radnje u tom pravcu, na objektu 1, odmah nakon naredbe, zatvorena je krovna terasa čije je ostojanje konstатовano zapisnikom 121-1-KO-627/2, u pogledu broja krovnih prozora, kao i načina obrade fasde na objektima 1 i 2, urađena je izmjena i dopuna revidovanog glavnog projekta, ko objekta 4, za koji je na osnovu dostavljenog geodetskog elaborata, ustanovljeno rješenjem da se nalazi u granicama parcele, a takođe je pokrenuta izmjena projekta, kako bi izvedeno stanje odgovaralo onome koje se nalazi u revidovanom glavnom projektu, a za isti objekat, dana 03.11.2021.godine, je dostavljeno izjašnjenje, kojim je objašnjeno da se objekat 4, u cjelosti nalazi u granicama parcele, te da je objekat, manji od projektovanog, te je pružen dokaz, da se u cilju izmjene projekta, sprovedene aktivnosti na arhitektonskom snimanju i izradi arhitektonskog projekta, zajedno sa foto –elaboratom, radi dobijanja saglsnosti od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, takođe, nije osnovan.Činjenica je da je subjekat nadzora, obavijestio postupajuću inspektorku, da je zatvorio krovnu terasu na objektu 1, o čemu svjedoče fotografije sa lica mjesta, ali stale utvrđene nepravilnosti iz stava I oalbenog rješenja, nijesu otklonjene u zadatim rokovima.

Navod žalitelja da je u članu 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, predviđeno da nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i da se glavni projekat može mijenjati, u smislu stava 1 ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl.Izmjena iz stava 1 ovog člana može se vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana

104 ovog zakona. Navodi i da je u predmetnom slučaju, pokrenuo procedure za odgovarajuće izmjene projekata, nastale uslijed situacije na terenu, te radi poboljšanja funkcionalnosti objekta i njegove bolje organizacije u skladu sa članom 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ali tu činjenicu, prvostepeni organ nije uzeo u obzir, čime je još jednom pogrešno utvrdio činjenično stanje, nije osnovan, iz razloga, jer subjekat nadzora u postupku inspekcijskog nadzora, nije postupio u skladu sa odredbom člana 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i obavijestio nadležni inspekcijski organ o promjenama revidovanog glavnog projekta.

Ovo ministarstvo je cijenilo i ostale navode žalbe, ali je našlo je da su isti, kod nesporne činjenice da je žalitelj, odstupio od revidovanog glavnog projekta, suprotno odredbi člana 200 stav 1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i da je takvo postupanje, sankcionisano 201 stav 1 tačka 7 navedenog zakona, to je odlučilo odbiti žalbu žalitelja – član 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

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



Ovlašćeno službeno lice

Olivera Živković