

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UP II 15-042/26-22/4
Podgorica, 09.03.2026 godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od Skupštine etažnih vlasnika zgrade Orjenski bataljon 8 iz Herceg Novog, protiv rješenja urbanističko-građevinskog inspektora, broj: UPI 09-042/26-170/1 od 02.02.2026. godine, na osnovu člana 40 Zakona o inspekcijском nadzoru ("Službeni list RCG", br.39/03, "Službeni list CG", br. 76/09, 57/11, 18/14, 11/15, 52/16, 84/24) i čl. 46, 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", 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), na osnovu ovlaštenja Ministra, broj: 09-104/26-890/2 od 28.01.2026. godine, donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/26-170/1 od 02.02.2026. godine, zabranjeno je žaliteljima korišćenje prostora dijela objekta, u dijelu istočnog dijela objekta, na lokaciji katastarske parcele, broj: 1567/9 KO Topla u Herceg Novom, usljed utvrđenih okolnosti konstatovanih oštećenja na dijelu objekta koje upućuju na opasnost po bezbjednost, život ljudi i naređeno je rušenje, odnosno uklanjanje dijela objekta-istočne cjeline objekta jer usled većih oštećenja predstavlja opasnost po bezbjednost, sigurnost objekta, susjednih objekata i okoline, u roku od odmah, počev od dana donošenja usmenog rješenja na zapisnik od 24.01.2026. godine, i traje do otklanjanja postojanja okolnosti opasnosti po bezbjednost ljudi i okoline. Stavom VI ožalbenog rješenja, predviđeno je da za izvršenje naređene mjere rušenja, uklanjanja dijela objekta, potrebno je uraditi elaborat rušenja, uklanjanja objekta.

Na ožalbeno rješenje, žalitelji su izjavili žalbu ovom ministarstvu, u kojoj u bitnome navode da prvostepenom rješenju nedostaju činjenice, koje se tiču Zakona o održavanju stambenih zgrada CG, a te činjenice su da se radi o „društvenoj stambenoj građi“ izgrađenoj na zemljištu katastarske parcele, broj: 1567/9 KO Topla, koja jeste u svojini države Crne Gore, sa pravom korišćenja opštine Herceg Novi - na tom zemljištu država je, kao investitor, napravila stambenu zgradu i stanove i kasnije - početkom 90-ih godina, ponudila na otkup stanove dotadašnjim korisnicima, pa su tako postali vlasnici stanova, ali ne i urbanističke parcele - zemljišta katastarske parcele, broj: 1567/9 KO Topla, Žalitelji ukazuju da je investitor država i odgovorna je za „sigurnost i bezbjednost urbanističke parcele“, shodno članu 4 stav 3 Zakona o održavanju stambenih grada, a posebno ako je uzrok oštećenja promjena toka podzemnih voda, zbog gradnje novih susjednih objekata sa građevinskom dozvolom (sa istočne strane na udaljenosti od 10 metara - poslovno stambenog objekta za tržište). Nadalje, navode da nije primjenjen član 12 u vezi člana 4 i člana 9 Zakona o održavanju stambenih zgrada, kojim je propisano: „Hitnim radovima smatraju se radovi koji se moraju izvršiti, bez odlaganja, radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi spriječavanja daljih štetnih posledica i do obezbjeđivanja sredstava za izvođenje nužnih radova“ - umjesto toga, prvostepeni organ je naložio stancima rušenje njihovog privatnog vlasništva (koja je i ustavna kategorija), i to „po slobodnoj ocjeni“ iz člana 5 stav 4 Zakona o upravnom postupku i da je postupio van granica ovlaštenja iz ZUP-a. Takođe ukazuju i na činjenicu da je prvostepeni organ propustio da utvrdi istinu iz člana 11 ZUP-a, a istina jeste da je objekat nakon zemljotresa konstruktivno saniran, tako što je sa južne strane, ulicom Orjenski bataljon, šipovan - učvršćen armirano betonskim šipovima i tako je objekat i cijela padina iznad objekta obezbjeđena. Ističu da umjesto činjenica, ožalbeno rješenje se zasniva na vizuelnom pregledu, pa se navodi da je „predmetni objekat shodno raspoloživim podacima izgrađen krajem 1960-ih godina, i isti je u zemljotresu 1979.

godine već pretrpio određena oštećenja". Suprotno tome, podnosioci žalbe naglašavaju: „Raspolažemo sa dokazima da je izvršena sanacija objekta nakon zemljotresa i da je postao čvršći i jači nego prije, i da kao takav, nije za rušenje, već za sanaciju". U konačnom, žalitelji navode da ako stručna komisija sastavljena od profesora sa Građevinskog fakulteta u Podgorici da mišljenje da objekat nije sklon padu, ali da ga treba sanirati na određeni način, ožalbeno rješenje doneseno po slobodnoj ocjeni, čini se necjelishodnim – član 120 ZUP-a. Žalitelji tvrde da ukoliko se objekat sruši, to bi za njih predstavljalo ogromnu i višestruku štetu. Predlažu da se žalba usvoji i odloži izvršenje rješenja.

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

Iz spisa predmeta proizilazi da je prvostepeni organ, postupajući po službenoj dužnosti, a po hitnom zahtjevu stanara predmetnog stambenog objekta, izvršio inspekcijsku kontrolu nad objektom koji se nalazi na lokaciji, katastarske parcele, broj: 1567/9 KO Topla, opštine Herceg Novi i tom prilikom sačinio zapisnik, broj: 09-7/26-HN-SI od 24.01.2026. godine, kojim je usled stanja hitnosti-neposredne opasnosti, obaveze sigurnosti i bezbjednosti ljudi i susjednih objekata i okoline, donijeto usmeno rješenje, kojim je zabranjeno korišćenje objekta - upotreba istog u roku od odmah i naređeno uklanjanje - rušenje dijela objekta, istočnog dijela objekta u čijem dijelu su utvrđena veća oštećenja, usled kojih postoji opasnost od urušavanja dijela objekta.

Nalme, inspekcijskim nadzorom na licu mjesta predmetnog postojećeg objekta, u odnosu na informacije iz medija o prethodno utvrđenom vještačenju na licu mjesta, informacijama o potencijalnoj ugroženosti stabilnosti dijela objekta, a potom po pozivu više stanara predmetne stambene zgrade, u ulici Orjenskog bataljona 8 o stanju prijavljene hitnosti, prijave pukotina na konstrukciji, zvukova loma konstrukcije usled kojih su zabrinuti za svoju bezbjednost i samog objekta, prvostepeni organ je usled hitnosti izvršio inspekcijski nadzor na predmetnoj lokaciji objekta, a shodno navodima o konstruktivnoj ugroženosti stabilnosti objekta. Nadalje, predsjednika Skupštine etažnih vlasnika, Dragoslava Cerovina, prvostepeni organ je obavijestio o početku vršenja inspekcijskog nadzora, dok su na predmetnoj lokaciji bili prisutni i drugi stanari predmetnog objekta. Prvostepeni organ je pregledao predmetni objekat u dijelu unutrašnjosti i spoljašnjosti i dijela podrumске etaže, u dijelu cjeline, frontalno desnu stranu, istočnu cjelinu objekta, odvojenu dilatacijom koja je bila predmet prijavljene ugrožene stabilnosti, i tom prilikom utvrdio sledeće: vidljive prsline u prizemnom dijelu objekta, na pojedinim elementima konstrukcije, kao i pukotine i pojava smicanja konstrukcije, na više pozicija u sjevero istočnom dijelu prizemlja objekta, pojava horizontalnog i kosog loma na poziciji konstruktivnih elemenata, kao i pojava horizontalnog i kosog loma u dijelu konstrukcije ispod vertikalnih komunikacija ka podrumskoj etaži gdje je vidljiv kosi lom, već veoma značajno oštećenje konstrukcije, širine pukotine promjenjivo veće od 2cm pa više, uz vidljiv lom šipke armature, u pukotini je vidljiv i protok podzemne vode koja ima pravac ka temeljnoj konstrukciji i tim tokom vrši spiranje i dalje podrivanje temeljnog podtla, temeljne konstrukcije, vidljivo je i da je došlo do defomacije istočne cjeline objekta, pomjeranja do 10cm u odnosu na zapadnu cjelinu, uz unutrašnju pomjeranje nagnuće, rotaciju u približnoj veličini 3-5cm, postoji naginjanje, negativna rotacija, pomjeranje objekta je na licu mjesta vidljivo i neposrednim pregledom vizuelno uočljivo, gdje je dalje došlo i do defomacija na vertikalnim komunikacijama objekta ka višim etažama objekta, gdje su vidljive pukotine na podestima, kao i smicanja na poziciji konzolnim terasama i objekta. Takođe, prvostepeni organ, utvrdio je i oštećenje, vertikalni lom elementa konstrukcije, stuba na frontalnom dijelu sjeveroistočni dio objekta, koji trpi prenaprezanje konstruktivnih elemenata usled prenošenja statičkog opterećenja oslabljenog dijela konstrukcije na druge konstruktivne elemente, uslovljeno utvrđenom stanju oštećenja konstrukcije i uticaja podzmenih voda, poznatog pozicija klizišta u pravcu po sjeveroistočnim dijelom objekta, izloženosti konstrukcije, temeljne konstrukcije negativnom dugogodišnjem djelovanju podzemne vode, klizišta, slabljenu karakteristika armature usljed negativnog djelovanja vode i dalje utvrđenim pomjeranjima, defomacijama, konstatovanim lomovima na objektu, kao i urgentne okolnosti pojave zvukova pucketanja, krkcanja nakon čega je došlo do loma konstrukcije u sjeveroistočno dijelu i pojave vertikalnog, horizontalnog i kosog loma, uz jak zvuk loma konstrukcije, usled čega je došlo do otežanog otvaranja vrata, a uz prethodno opisana utvrđenja većih oštećenja na objektu, pukotine

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Naime, činjenica je da su stanari predmetne zgrade pozvali prvostepeni organ da izađe na teren i utvrdi činjenično stanje, što je isti uradio i utvrdio da postoji opasnost po život ljudi, bezbjednost susjednih objekata i okoline, sa kojim se predsjednik Skupštine etažnih vlasnika Dragoslav Cerovina, usaglasio, naveo da je utvrđeno činjenično stanje tačno i da nema primjedbi, pri čemu je potpisao predmetni zapisnik, zbog čega je i donijeto ožalbeno rješenje.

U odnosu na predlog za odlaganje izvršenja ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo ukazuje na odredbu člana 41 Zakona o inspekcijskom nadzoru kojom je propisano da o istom odlučuje inspektor.

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.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Dubravka Pešić