



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Adresa: Njegoševa 85b,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
e-mail: uzkd@t-com.me

Broj: UP/I-03-041/26-33/2

Cetinje, 13. 02. 2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po službenoj dužnosti, na osnovu člana 109 stav 1 i stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br.49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), u vezi sa članom 18, članom 22, članom 46 stav 2 i članom 113 stav 1, tačka 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), u postupku vraćanja u prvobitno stanje dobra pod prethodnom zaštitom, donosi

R J E Š E N J E

o obustavi radova i vraćanju u prvobitno stanje lokacije na kat. parcelama 3814/1, 3687 i 3798/1, sve KO Ulcinj, opština Ulcinj, koja predstavlja integralni dio dobra pod prethodnom zaštitom Ulcinjska maslinada i uvala Valdanos

I

Nalaže se Opštini Ulcinj hitna obustava radova na kat. parcelama 3814/1, 3687 i 3798/1, sve KO Ulcinj, opština Ulcinj, koje predstavljaju integralni dio dobra pod prethodnom zaštitom Ulcinjska maslinada i uvala Valdanos.

II

Nalaže se Opštini Ulcinj vraćanje u prvobitno stanje lokacije iz stava I izreke ovog rješenja u cilju:

- hitne zaštite i unapređenja fizičkog stanja i unapređenja kulturno istorijskih vrijednosti Javor česme, što podrazumijeva bezbjedno uklanjanje svih struktura izgrađenih bez saglasnosti službe zaštite kulturnih dobara, bez obzira na vrijeme izvođenja radova.
- hitne zaštite Gogine česme i česme Bučilice, uključujući i njihovu neposrednu okolinu.

III

Radnje iz stava II izreke ovog rješenja sprovesti u roku od 6 (šest) mjeseci od dana prijema ovog rješenja. Za sprovođenje navedenih radnji neophodno je pribaviti konzervatorske uslove, izraditi konzervatorski projekat, i pribaviti saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara na konzervatorski projekat, u skladu sa propisima o zaštiti kulturnih dobara i propisima o izgradnji objekata.

IV

Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je došla do saznanja da se u neposrednoj blizini Javorove česme u okviru dobra pod prethodnom zaštitom Ulcinjska maslinada i uvala Valdanos, (Rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite br. UP/I 02-041/25-383/2 0d 29.08.2025.godine), sprovode građevinski radovi bez znanja i saglasnosti iste.

Ulcinjska maslinada i uvala Valdanos uživa zaštitu kao kulturno dobro shodno članu 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br.49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), a u odnosu na navedeno Rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je aktom broj 01-751/25-963/1 od 12.11.2025. godine, obavijestila Odjeljenje za inspekcijske poslove Ministarstva kulture i medija o navedenim nelegalnim radovima. Nakon toga ova Uprava je istom Odjeljenju uputila urgenciju broj 01-751/25-963/3 od 02.02.2026. godine, u kojoj je navedeno da je ovaj organ obaviješten da se nelegalni radovi i dalje sprovode čime se pričinjava šteta kulturnoj baštini, odnosno dobru pod prethodnom zaštitom Ulcinjska maslinada i uvala Valdanos, a što se potvrđuje i uvidom u fotografije koje su dostavljene u prilogu. Takođe, ukazano je da se Rješenjem o uspostavljanju prethodne zaštite br. UP/I 02-041/25-383/2 Od 29.08.2025.godine, u tački V dispozitiva utvrđuje da se, pored ostalog sprovede i radnja: „potpuno obustaviti (uvesti moratorijum) na svaki oblik graditeljskih aktivnosti koje nijesu u svrhu očuvanja i unapređenja kulturno istorijskih vrijednosti Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos“.

Ministarstvo kulture i medija – Odjeljenje za inspekcijski nadzor je aktom broj UPIN 01-751/25-368/7 od 03.02.2026. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem 01-751/25-963/4 od 06.02.2026. godine, obavijestilo upravu da je postupajuća inspektorka za kulturna dobra, u ovom predmetu, podnijela krivičnu prijavu, stvarno i mjesno nadležnom tužiocu, u skladu sa propisanim nadležnostima.

Uvidom na lice mjesta od strane stručnih lica ove Uprave, dana 09.02.2026. godine, utvrđeno je da su na objektima i pripadajućem prostoru Javor česme obavljene dvije vrste radova koje degradiraju i devalviraju naslijeđene kulturno istorijske vrijednosti objekata i pripadajućeg prostora Javor česme, na kat. parc. 3814/1 KO Ulcinj. Riječ je o:

- ranije izvedenim radovima na česmi i pripadajućim strukturama i pripadajućoj lokaciji česme;
- radovima na proširenju postojećeg i izgradnji novih puteva i eventualno drugih objekata. Evidentirano je da se radovi izvode na kat. parc. 3814/1, 3687 i 3798/1, sve KO Ulcinj.

Česma, uba/bistijerna, kameno korito, obzidano korito za oticanje vode sa česme i most su u lošem fizičkom stanju i sa znatno umanjenim kulturno istorijskim vrijednostima. Naime, ranijim i sadašnjim građevinskim radovima na lokaciji česme i u njenoj neposrednoj okolini u velikoj su mjeri narušene sve naslijeđene vrijednosti, osobenosti i značaji Javor česme zbog koje je prihvaćena inicijativa za uspostavljanje njene zaštite 2020. godine (Inicijative za uspostavljanje zaštite dobara Begova česma, Javorova česma i Vuk česma u Ulcinju, UP/I 02-206/2020 od 06.07.2020.) kao i naslijeđene vrijednosti, osobenosti i značaji Gogine i česme Bučilice.

Uvid u izgled i stanje Gogine i česme Bučilice (kat. parc. 3687 KO Ulcinj), inicijalno nije bio predmet uvida u izgled i stanje ali se činjenica narušavanja njihove uže i šire lokacije nije mogla zanemariti, obzirom da se nalaze na putu čije je širenje nanijelo štetu česmama. Dodatno i zato što istim makadamskim putem svakodnevno prolaze brojne teretne građevinske mašine koje dodatno destabilizuju lokacije i tlo na kome se česme nalaze. Istovremeno, nekontrolisane nekanalisane vode (usljed obilnih padavina) dodatno doprinose eroziji okolnog terena i predmetne lokacije. Gogina česma bez ikakve zaštite, zatečena je ispod i u podnožju nasutog i prošurenog puta, zatrpane i oštećene strukture. Česma Bučalica nije direktno pogođena građevinskim radovima i proširenjem puta ali je međa sofe u koju je ugrađena česma, nekoliko metara prema putu nedavno pala i u procesu je urušavanja. Za obje česme je potrebna hitna, fizička zaštita.

S tim u vezi, stručna lica ove Uprave su dala preporuke za Javor česmu na k.p. 3814/1 KO Ulcinj; Goginu česmu i Bučilica česmu na k.p. 3687 KO Ulcinj:

- Hitno obustaviti sve građevinske radove koji mogu dodatno umanjiti, oštetiti ili uništiti bilo koji dio strukture česme, pripadajućih starih odvodnih kanala, mosta, kamenog korita i bistijerni/ubla, uključujući pripadajući prostor česme sa starim drvetom koji ga označava i imenuje;
- Obustaviti radove na k.p. 3814/1, k.p. 3687 i k.p. 3798/1, sve KO Ulcinj i drugim pareclama u okolini, kao i u granicama kulturnog dobra Maslinada i uvala Valdanos na kojima se izvode radovi;
- **Hitna zaštita Gogine česme i česme Bučilice**, uključujući i njihove neposredne okoline. Česme i njihovu neposrednu okolinu osloboditi od nasutog pijeska i zemlje, očistiti od vegetacije i zemljanog nasipa te utvrditi njihovo konstruktivno stanje. Nakon utvrđivanja konstruktivnog stanja poduzeti sve mjere i radnje za njihovo očuvanje, zaštitu i unapređivanje izgleda, fizičkog stanja i naslijeđenih kulturno historijskih vrijednosti;
- **Hitna zaštita i unapređenje fizičkog stanja i unapređenje kulturno historijskih vrijednosti Javor česme.** Bezbjedno uklanjanje svih struktura izgrađenih bez saglasnosti službe zaštite kulturnih dobara, bez obzira na vrijeme izvođenja radova. Kao početno stanje materijalnog dobra Javor česma sa prepoznatim, potencijalnim kulturnim vrijednostima uzeti stanje, mjere vi preporuke iz Istraživačkog nalaza iz 2020. godine, rađenog za potrebe postupanja po Inicijativi za uspostavljanje zaštite kao i drugim rezultatima istraživanja u procesu zaštite dobra;
- **Izrada Konzervatorskog projekta Javor česme;**
- **Izrada Konzervatorskog projekta Ambijentalne cjeline sa Goginom česmom i Bučilica česmom.**

Imajući u vidu konstatovano, utvrđeno je da je neophodno obustaviti radove na predmetnom dobru, odnosno sprovesti vraćanje dobra pod prethodnom zaštitom u prvobitno stanje.

Uvidom u geoportal Uprave za nekretnine, k.p. 3687 KO Ulcinj je predstavljena kao jedinstvena, dok se uvidom u list nepokretnosti broj 604 KO Ulcinj, konstatuje da su od navedene kat. parcele nastale k.p. 3687/1 i 3687/2.

Takođe, uvidom u list nepokretnosti broj 604 KO Ulcinj utvrđeno je da na k.p. 3814/1, k.p. 3687/1 i k.p. 3798/1, pravo svojine u obimu 1/1 ima Crna Gora, a pravo raspolaganja u obimu 1/1 ima Opština Ulcinj.

Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br.49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25) članom 3 utvrđuje da je zaštita kulturnih dobara od javnog interesa, a da upravne i sa njima povezane stručne poslove na zaštiti kulturnih dobara vrši organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara (član 8 stav 1), kao i to da niko nema pravo da vrši bilo koju radnju kojom se može prouzrokovati šteta na kulturnom dobru (član 9 stav 1, tačka 1).

Takođe, članom 109 stav 1 istog zakona propisano je da *ako se na kulturnom dobru izvode ili su izvedeni radovi bez konzervatorskog projekta na koji je data saglasnost, Uprava će rješenjem obustaviti izvođenje radova i naložiti da se, ukoliko je to moguće, kulturno dobro vrati u prvobitno stanje.*

Kod činjenice da u konkretnom slučaju nije postojao konzervatorski projekat za izvedene radove, na koji je Uprava dala saglasnost, to je jasno da se u konkretnom slučaju imaju primjeniti odredbe Zakona koje se odnose na to da se vlasniku, odnosno licu koje je izvelo predmetne radove ima naložiti vraćanje kulturnog dobra u prvobitno stanje.

Dalje, član 109 stav 2 ovog zakona propisuje da: *u slučaju iz stava 1 ovog člana Uprava će utvrditi odgovarajuće mjere zaštite za sprječavanje rizika od oštećenja ili uništenja kulturnog dobra.* Shodno navedenom, prvostepeni organ je, nakon utvrđivanja koji nedozvoljeni radovi su izvedeni na predmetnom kulturnom dobru, predložio odgovarajuće mjere zaštite i način na koji se iste imaju sprovesti, a sve u cilju vraćanja kulturnog dobra u prvobitno stanje.

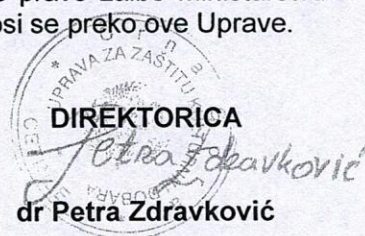
Navedene radnje neophodno je sprovesti u roku od 6 (šest) mjeseci od dana prijema ovog rješenja. Za sprovođenje navedenih radnji neophodno je pribaviti konzervatorske uslove, izraditi konzervatorski projekat, i pribaviti saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara na konzervatorski projekat, u skladu sa propisima o zaštiti kulturnih dobara i propisima o izgradnji objekata.

Odredbom člana 113 stav 1, tačka 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisan je izuzetak od prava na izjašnjavanje stranke u postupku, odnosno da rješenje može biti donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka u slučaju hitnosti radi zaštite javnog interesa.

Članom 124 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) propisano je da se rješenje može izvršiti u toku roka za žalbu, i nakon što je žalba izjavljena, ako je to zakonom propisano, ako se radi o zaštiti javnog interesa ili preduzimanju hitnih mjera, odnosno ako bi usljed odlaganja izvršenja bila nanijeta protivnoj stranci ili licu koje ima pravni interes i šteta koja se ne bi mogla popraviti (hitno izvršenje).

Na osnovu navedenog, riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.


DIREKTORICA
Petra Zdravković
dr Petra Zdravković

Dostaviti:

- Opština Ulcinj;
- Ministarstvo kulture i medija - Odjeljenje za inspekcijски nadzor;
- u spise.