



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Sektor za uspostavljanje zaštite kulturnih dobara



Br: UP-I-02-041/26-53/10  
Datum: 17. 04. 2026

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu članova 18 i 26, a u vezi sa članom 30 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) i u vezi sa Pravilnikom o bližim kriterijumima i postupku za utvrđivanje kulturne vrijednosti dobra ("Sl. list Crne Gore" br. 41/11), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

## RJEŠENJE

### I

Utvrđuje se Kući Toma Petrovića – Njegoševa gostinska kuća status nepokretnog kulturnog dobro od nacionalnog značaja,

### II

**Vrsta nepokretnog kulturnog dobra:**

Kulturno – istorijski objekat

Arhitektonski, profani objekat

### III

**Opis granica:**

Kulturno dobro se nalazi se na KP 2017, KO Njeguši, a granica kulturnog dobra obuhvata katastarsku parcelu i objekat na njoj.

### IV

**Opis granica zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra:**

Granica zaštićene okoline kulturnog dobra obuhvata više katastarskih parcela u KO Njeguši: dio KP 1513, KP 2002, KP 2000, dio KP 1999, KP 2001, KP 1508, KP 1507, KP 2003, KP 1509, KP 2004, KP 2005, KP 1506, dio KP 2009, KP 2006, KP 2008, KP 2007, KP 2012, KP 2011, KP 1504/1, KP 2013, dio KP 1930, KP 1505, KP 2010, dio KP 1970, KP 2014, KP 2015, KP 2019, KP 2016/1, KP 2020 i KP 2016/2

### V

**Podaci o vlasniku i držaocu kulturnog dobra i zaštićene okoline:**

Predmetno kulturno dobro je u svojini 1/8 MARIĆ ĐORĐIJE ANĐELIJA, u svojini 1/8 PETROVIĆ ĐORĐIJE BOŽIDAR, u svojini 1/8 BRAJKOVIĆ ĐORĐIJE DARINKA, u svojini 1/2 PETROVIĆ NJEGOŠ BLAŽO MARKO i u svojini 1/8 PETROVIĆ MIRKO MILA.

Zaštićena okolina kulturnog dobra je u vlasništvu više lica.

### VI

Adresa: Njegoševa 85b, 81250 Cetinje, Crna Gora

tel: +382 41 232 153

e-mail: uzkd@uzkd.gov.me

Stranica 1 od 6

### Opis kulturnog dobra:

Kuća Toma Markova Petrovića je izgrađena 1836.godine na KP 2017 KO Njeguši, u njeguškom zaseoku Erakovići. Spratna je kamena građevina pravougaone osnove, zidana tesanicima finije obrade i pravilnog horizontalnog sloga. U sjevernom dijelu prizemlja je dobro očuvani masivni svod, a iznad nje kuhinja. U južnom dijelu kuće na spratu, vjerovatno je bila prijemna prostorija i sobe za goste na što ukazuju broj i raspored prozorskih otvora. Relativno mali balkon na glavnoj fasadi podupirala su tri masivna stuba, što govori o neiskustvu njegovog graditelja jer je u vrijeme gradnje kuće izrada balkona po primorju bio dobro poznat i lako savladiv poduhvat.

Kuća je primjer reprezentativnog stambenog i rezidencijalnog graditeljskog nasljeđa prve polovine XIX vijeka. Kako je služila Njegošu kao gostinska kuća i rezidencija poznata je i kao Njegoševa gostinska kuća. U širem smislu u neposrednoj je blizini crkve sv. Đorđa, starih, "donjih", rodni kuća vladika i vladara Petrovića Njegoša, malo izdvojena na gornjem zaravnjenom platou, sa lijeve strane puta Cetinje - Njeguši. Neposredno okruženje kuće je zaštićena okolina drugih kulturnih dobara, crkve i kuća Petrovića, vladarske i vladličanske porodice Petrović Njegoš.

## VII

### Stanje kulturnog dobra:

- Kulturno dobro odnosno objekat je konstruktivno nestabilan;
- Kulturno dobro je u lošem fizičkom stanju;
- Kulturno istorijske vrijednosti kulturnog dobra su u lošem stanju;

## VIII

### Mjere zaštite kulturnog dobra:

- Hitna fizička zaštita kulturnog dobra;
- Uklanjanje deponija otpada iza kulturnog dobra i privođenje prostora adekvatnoj namjeni;
- Sanacija neposredne okoline kuće, uključujući prednje dvorište i prostor sa zadnje strane objekta. Sanirati suvomeđni potporni zid u dvorišnom dijelu kuće, a prostor iza kuće statički ojačati i sačuvati od daljeg obrušavanja terena;
- Izrada Konzervatorskog projekta sanacije i revitalizacije sa već dogovorenom i odobrenom namjenom;
- Na kulturnom dobru nije moguće planirati i sprovesti radove bez odgovarajućih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara, a shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara;
- Unutar granica zaštićene okoline kulturnog dobra nije moguće planirati izgradnju novih objekata bez odgovarajućih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara, a shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara;
- Integralna zaštita u planskoj dokumentaciji;
- Sanacija, restauracija i revitalizacija autentično očuvane prizemne kuće, odnosno kućišta zidanog u svomeđi, u zaštićenoj okolini;
- Sanacija i restauracija guvna na KP 1508, KO Njeguši;
- Redovno održavanje;

## IX

### Kriterijumi na osnovu kojih su utvrđene kulturne vrijednosti:

Kuća Toma Petrovića – Njegoševa gostinska kuća posjeduje autentičnost, dio integriteta, veći nivo očuvanosti, jedinstvenost u okviru svoje vrste, istorijske, memorijalne, etnografske, arhitektonske, tehničke, estetske, ambijentalne, dokumentarne, vaspitno obrazovne, socijalno ekonomske i druge društvene značaje i osobenosti.

Kulturno dobro ima očuvana sva prepoznata svojstva, osobenosti, značaje i vrijednosti zbog kojih je i prvobitno zaštićeno.

## X

Organ uprave nadležan za poslove katastra dužan je da, na osnovu ovog rješenja, izvrši upis zabilježbe statusa nepokretno kulturno dobro u katastar nepokretnosti, u skladu sa zakonom.

## XI

Izvod iz ovog rješenja objaviće se u Službenom listu Crne Gore.

## Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je formirala stručno tijelo za sprovođenje postupka revalorizacije kulturne vrijednosti i izradu elaborata o revalorizaciji kulturne vrijednosti kulturnog dobra Kuća Toma Markova Petrovića-Njegoševa gostinska kuća. Stručno tijelo je sačinilo Elaborat o revalorizaciji kulturne vrijednosti kulturnog dobra Kuća Toma Markova Petrovića-Njegoševa gostinska kuća, br. UP/I-02-041/26-53/2 od 03.03.2026 godine. Uvidom u isti utvrđeno je sljedeće:

Kuću je izgradio Njegošev otac, Tomo Markov Petrović (1762-1859) 1836. godine, dvije decenije prije gradnje svoje zadužbine, obližnje crkve sv. Đorđa u Erakovićima, zaseoku Njeguša. Kuća Toma Markova poznata je i kao Njegoševa (1813-1851). gostinska kuća. Kuća je podignuta u neposrednoj blizini i preko puta starih rodni kuća Petrovića, crnogorskih vladika i vladara Petrović -Njegoš. U jednoj od njih, zadnjoj u nizu starih kuća Petrovića rođen je Njegoš. Tu su kuću Petrovići i Njeguši zvali "donjom" za razliku od nove koja je dobila naziv "gornja" kuća. Za prvu polovinu XIX vijeka i ondašnje crnogorske prilike, kuća iako građena po tradicionalnom graditeljskom obrascu, bila je reprezentativne obrade i smatrana pravom (katunskom) vilom ili palatom.

Stariji izgled Njegoševog rodne kuće (u kojoj je živio Njegošev otac i Njegoševa dva strica sa porodicama) ukazuje na arhitektonske sličnosti sa Kućom Toma Markova Petrovića odnosno Njegoševom gostinskom kućom. Moguće je da su određene izmjene na staroj "donjoj" kući Toma Markova mogle biti rađene u vrijeme gradnje njegove "gornje" kuće i crkve zadužbine.

Graditelj kuće Tomo Markov je imao tri sina (najmlađi Joka je poginuo na Grahovu 1836., Rada - Njegoša umrlog od bolijesti 1851. i najstarijeg Petra umrlog 1854.) ali ih je svu trojicu nadživio. Kuću koju je saziđao da sinu i vladici Radu - Njegošu bude rezidencija kao i ostalu imovinu ostavio je svojoj zadužbini crkvi sv. Đorđa, sabornoj njeguškoj crkvi sv. Gospođe u Raičevićima (Uspenja Bogorodičinog iz 1760.), svojim šćerima i dr. U vrijeme pisanja testamenta Tomo Markov je živio u umro u toj novoj, gornjoj kući pa u testamentu kaže: "Gornju kuću u koju danas stoim, za dušu moju i moje sinova Pera i Joka ostavljam crkvi sv.Đorđa ..., a ako bi je crkva prodavala da je nema nikada nikome drugomu prodati ni ofitati do mojoj braći Petrovićima po stimi. A donju kuću ostavljam crkvi sv.Gospođe pod istim uslovima kao gornju". Snjegošev otac je sahranjen u svojoj crkvi zadužbini kao i Ivana (rođena Proroković u Kneždolu), Njegoševa majka.

Objekat je služio kao rezidencija Njegušu, što se vidi po publikovanim zapisima ruskog filologa I. I. Sreznjevskog iz 1840., E. Grija iz 1848., M. Bana iz 1858., E. Čakre i drugih koji opisuju svoj susret sa njegoševim ocem, doček i vladičino gostoprinstvo u toj kući. Posjetioci kuću opisuju kao prostranu i udobnu, kao bolju crnogorsku kuću opremljenu tradicionalnim pokućstvom sa izuzetkom zasebne, gostinske sobe koja je imala "evropsku" opremu (krevet, posteljina...).

U vrijeme prvobitne zaštite 1973.godine, kuća je bila u lošem fizičkom stanju, bez vrata, prozora i bez krova

Kuća Toma Markova Petrovića je izgrađena 1836.godine na KP 2017 KO Njeguši, u njeguškom zaseoku Erakovićima. Spratna je kamena građevina pravougaone osnove, zidana tesanicima finije obrade i pravilnog horizontalnog sloga. U sjevernom dijelu prizemlja je dobro očuvani masivni svod, a iznad nje kuhinja. U južnom dijelu kuće na spratu, vjerovatno je bila prijemna prostorija i sobe za goste na

što ukazuju broj i raspored prozorskih otvora. Relativno mali balkon na glavnoj fasadi podupirala su tri masivna stuba, što govori o neiskustvu njegovog graditelja jer je u vrijeme gradnje kuće izrada balkona po primorju bio dobro poznat i lako savladiv poduhvat.

Kuća je primjer reprezentativnog stambenog i rezidencijalnog graditeljskog nasljeđa prve polovine XIX vijeka. Kako je služila Njegošu kao gostinska kuća i rezidencija poznata je i kao Njegoševa gostinska kuća. U širem smislu u neposrednoj je blizini crkve sv. Đorđa, starih, "donjih", rodnih kuća vladika i vladara Petrovića Njegoša, malo izdvojena na gornjem zaravnjenom platou, sa lijeve strane puta Cetinje - Njeguši. Neposredno okruženje kuće je zaštićena okolina drugih kulturnih dobara, crkve i kuća Petrovića, vladarske i vladličanske porodice Petrović Njegoš.

Kuća je veća, spratna građevina, pravougaone osnove, zidana fino klesanim tesanicima složenim u pravilne horizontalne redove. Na glavnoj fasadi je trijem na snažnim monolitima, dvojna vrata u prizemlju i dobro zidani volat, a na spratu vrata i pet prozora. Na bočnim fasadama, na spratu je po jedan prozor, u prizemlju lijevo jedna, a desno troje vrata. U zidovima su puškarnice i panjege. Stepenište nije očuvano. Objekat je očuvan do visine dvovodnog krovnog vijenca. Od trijema su ostali samo kameni stubovi.

Plato-dvorište ispred kuće graniči tradicionalana suvozična međa i podzid, formirani tesanim kamenim blokovima nejednake veličine. Kapije, ako ih je bilo nijesu sačuvane, a prostor iza kuće i sa bočnog, sjevernog dijela nije autentično očuvan zbog formiranja puta (1977.) i erozije terena na deponiji smeća iza kuće. Ispred kuće, na KP 2020 KO Njeguši, autentično je očuvana prizemna kuća odnosno kućište zidano u svomeđi. Na KP 1508, KO Njeguši, nalazi se tradicionalno guvno u lošem fizičkom stanju.

Kuća Toma Petrovića je u ruševnom stanju i bez osnovne, stambeno ekonomske ili druge adekvatne funkcije, skoro cio vijek. Neposredna okolina kuće je neizgrađeno dvorište, odnosno livada i slobodan teren koji se sezonski kosi. Širu okolinu predstavlja prostor sa Njegoševom rodnom kućom i crkvom sv.Đorđa ali i kućama vladličanske i vladarske porodice Petrović-Njegoš koje sve zajedno čine osobenu kulturno istorijsku i ambijentalno arhitektonsku cjelinu XVIII-XX vijeka.

Uvažavajući izrečen stručni stav o očuvanim svojstvima, osobenostima i značaju kulturnog dobra Kuća Toma Petrovića – Njegoševa gostinska kuća, shodno članu 34 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, **kategorizuje se kao kulturno dobro od nacionalnog značaja.**

Država shodno članu 78 Ustava Crne Gore, štiti prirodnu i kulturnu baštinu. Nadalje, članom 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) je propisano da se kulturna dobra, kao valorizovani dio kulturne baštine od opšteg interesa, štite u skladu sa ovim zakonom i međunarodnim propisima, bez obzira na vrijeme, mjesto i način stvaranja, porijeklo, u čijem su vlasništvu i na njihov svjetovni ili vjerski karakter. Zaštita kulturnih dobara je od javnog interesa. Zaštitu, kao i kulturno dobro, imaju i zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra, predmet koji sa nepokretnim kulturnim dobrom čini istorijsku, umjetničku, vizuelnu ili funkcionalnu cjelinu, objekat u kojem se trajno čuvaju ili izlažu pokretna kulturna dobra, dokumentacija o kulturnom dobru, dobro pod prethodnom zaštitom, obavezni primjerak publikacije i javna arhivska građa.

Zaštita kulturnog dobra se uspostavlja utvrđivanjem prethodne zaštite i utvrđivanjem statusa kulturno dobro, a istu uspostavlja Uprava, po službenoj dužnosti, shodno članu 18 stav 1 i stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24).

Spomenici kulture čiji je status utvrđen po ranijim propisima, a čije kulturne vrijednosti nijesu revalorizovane do dana stupanja na snagu ovog zakona, imaju status kulturno dobro u skladu sa ovim zakonom, u skladu sa članom 142a.

Takođe, članom 23 Zakona o zaštiti kulturnih dobara je propisano da kulturnu vrijednost nepokretnog, pokretnog i nematerijalnog dobra utvrđuje stručno tijelo, od najmanje tri člana, koje obrazuje Uprava. Kulturna vrijednost nepokretnog, pokretnog i nematerijalnog dobra utvrđuje se na osnovu istraživačkih nalaza i drugih relevantnih dokaza o svojstvima, značaju i osobenostima dobra i njihovom valorizacijom. U postupku utvrđivanja kulturne vrijednosti dobra stručno tijelo iz stava 1 ovog člana

sačinjava elaborat koji sadrži detaljan opis sprovedenih radnji i obrazložen stručni stav o valorizaciji svojstava, osobenosti, značaju i kategoriji dobra, kao i opis, katastarske oznake i grafički prikaz granica nepokretnog dobra i granica njegove zaštićene okoline, režim i mjere zaštite.

Kriterijumi za utvrđivanje kulturne vrijednosti dobra su: autentičnost i integritet; stepen očuvanosti; jedinstvenost i rijetkost u okviru svoje vrste; istorijski, umjetnički, naučni, arheološki, arhitektonski, antropološki, tehnički ili drugi društveni značaj (član 24 stav 1). Članom 25 istog Zakona je propisano da se status kulturno dobro utvrđuje na osnovu elaborata iz člana 23 stav 3 ovog zakona, dok je članom 26 stav 1 utvrđeno da Rješenje o utvrđivanju statusa kulturno dobro, zavisno od vrste kulturnog dobra, sadrži: osnovne podatke o kulturnom dobru (naziv, vrsta, godina nastanka, mjesto gdje se nalazi i identifikacione oznake); kratak opis kulturnog dobra; opis granice nepokretnog kulturnog dobra i granice njegove zaštićene okoline; podatke o vlasniku i držaocu kulturnog dobra i zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra, a za nematerijalno dobro osnovne podatke o nosiocu, odnosno čuvaru tradicije; kategoriju kulturnog dobra; podatke o objektu u kojem se trajno čuva ili izlaže pokretno kulturno dobro.

Država shodno članu 78 Ustava Crne Gore, štiti prirodnu i kulturnu baštinu. Nadalje, članom 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) je propisano da se kulturna dobra, kao valorizovani dio kulturne baštine od opšteg interesa, štite u skladu sa ovim zakonom i međunarodnim propisima, bez obzira na vrijeme, mjesto i način stvaranja, porijeklo, u čijem su vlasništvu i na njihov svjetovni ili vjerski karakter. Zaštita kulturnih dobara je od javnog interesa. Zaštitu, kao i kulturno dobro, imaju i zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra, predmet koji sa nepokretnim kulturnim dobrom čini istorijsku, umjetničku, vizuelnu ili funkcionalnu cjelinu, objekat u kojem se trajno čuvaju ili izlažu pokretna kulturna dobra, dokumentacija o kulturnom dobru, dobro pod prethodnom zaštitom, obavezni primjerak publikacije i javna arhivska građa.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavijestila vlasnike odnosno držaoce predmetnog kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline o postupku revalorizacije kulturne vrijednosti i istima dostavila Elaborat o revalorizaciji kulturne vrijednosti kulturnog dobra Carev most, br. UP/I-02-041/26-53/2 od 03.03.2026. godine. Takođe, ovaj organ je omogućio vlasnicima, odnosno držaocima kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline da se u određenom roku, shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku izjasne o predmetnom Elaboratu.

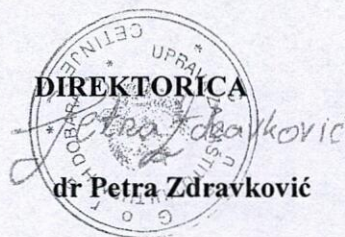
Imajući u vidu navedene zakonske odredbe kao i Elaborat o revalorizaciji kulturne vrijednosti predmetnog dobra, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je odlučila o statusu, vrsti, kategoriji, kulturnim vrijednostima, granicama, zaštićenoj okolini i mjerama zaštite ovog kulturnog dobra.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je u skladu sa članom 27 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, dužna da rješenje o utvrđivanju prethodne zaštite i rješenje o utvrđivanju statusa kulturno dobro dostavi: vlasniku, odnosno držaocu kulturnog dobra, osim u slučaju iz člana 21 stav 2 i člana 26 stav 2 ovog zakona; Ministarstvu; javnoj ustanovi za obavljanje konzervatorske djelatnosti; opštini, Glavnom gradu ili Prijestonici na čijoj se teritoriji nalazi dobro, odnosno kulturno dobro. Uprava je dužna da rješenja iz stava 1 ovog člana za nepokretno dobro, odnosno kulturno dobro dostavi organu uprave nadležnom za poslove katastra.

Takođe, članom 28 istog Zakona je precizirano da se Izvod iz rješenja o utvrđivanju prethodne zaštite i rješenja o utvrđivanju statusa kulturno dobro objavljuje u "Službenom listu Crne Gore", dok je organ uprave nadležan za poslove katastra dužan da, na osnovu rješenja iz člana 27 stav 2 ovog zakona, izvrši upis zabilježbe statusa prethodne zaštite i statusa nepokretno kulturno dobro u katastar nepokretnosti, u skladu sa zakonom (član 29).

Na temelju izloženog, odlučeno 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.



**Dostaviti:**

- Marić Đorđije Anđelija
- Petrović Đorđije Božidar;
- Brajković Đorđije Darinka
- Petrović Njegoš Blažo Marko
- Petrović Mirko Mila
- Prijestonica Cetinje
- Ministarstvo kulture i medija;
- JU Centar za konzervaciju i arheologiju;
- Uprava za nekretnine;
- SI list
- U spise