



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Sektor za sprovođenje mjera zaštite kulturnih dobara



2006

DA JE VJEČNA CRNA GORA

Br: UP/I-03-041/26-95/8

05.02. 2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po službenoj dužnostim 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 kulturnog dobra, donosi

RJEŠENJE

o vraćanju u prvobitno stanje nepokretnog kulturnog dobra kuće Sv. Petra Cetinjskog na Rijeci Crnojevića u okviru katastarskih parcela broj 217, 218/1, 218/2, 233/2, 233/1, 234 KO Rijeka Crnojevića, Prijestonica Cetinje

I

Nalaže se Pravoslavnoj Mitropoliji Crnogorsko-Primorskoj, Janković Vasiliju, Moštrokol Slobodanu, Pejović Mihailu i Prijestonici Cetinje, vraćanje u prvobitno stanje kulturnog dobra Kuća Sv. Petra Cetinjskog.

II

Radnje iz stava I izreke ovog rješenja potrebno je inicirati u roku od trideset (30) dana od 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.

III

Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Obrazloženje

Kuća Sv. Petra Cetinjskog, na Rijeci Crnojevića, ima status kulturno dobro na osnovu Rješenja broj 618 od 25.07.1950. godine, i predstavlja najstariji sačuvani stambeni objekat tog naselja. Njena izgradnja započeta je 1810. godine za rezidencijalne potrebe Sv. Petra Cetinjskog, a čiju izgradnju prati i formiranje naselja i glavnog trgovačkog centra Crne Gore. Autentično je to bila jednostavna kuća na sprat sa dvovodnim krovom, terasom na glavnoj fasadi koja je formirana iznad tri volta, korišćenim u to vrijeme kao podrumске prostorije.

Vremenom koje je uslijedilo te drugačijim potrebama, kada je u prošlosti korišćena i u industrijske svrhe (pilana 1873.) uslijedio je niz izmjena na kući, od kojih su značajne nadgradnja terase i zatvaranje lijevog trećeg volta. Kasnijim intervencijama dodata su još dva aneksa, doksata i trijem. Kao primjer narodnog graditeljstva svojstvenog području Rijeke

Adresa: Njegoševa 85b, 81250 Cetinje, Crna Gora

tel: +382 41 232 153

e-mail: uzkd@uzkd.gov.me

Stranica 1 od 4

Crnojevića, na kom su vidljivi arhitektonski slojevi uticaja primorske i orijentalne arhitekture, stavljena je pod zaštitu države 27. jula 1950. godine. Dugogodišnjim nekorišćenjem i na kraju zemljotresom 1979., objekat je pretrpio značajne posljedice zapuštenosti, degradacije i oronulosti. Izvještajem Zavoda za zaštitu kulturnih dobara 1983. godine, sačinjen je detaljan presjek stanja objekta, te odrađen projekat sanacije i revitalizacije Kuće u svrhu zavičajnog muzeja. Kako ova namjena nije imala veliki uspjeh, 1994. godine je nakon ponovne rekonstrukcije i sanacije data na korišćenje Pravoslavnoj Mitropoliji Crnogorsko-Primorskoj.

Sve intervencije koje su uslijedile nakon predaje novom korisniku išle su ka degradaciji autentičnosti i integriteta zaštićenog objekta i bez saglasnosti ove Uprave i to:

1. U periodu do 2004. godine - popločavanje dvorišta i instaliranje trpeze u dvorišnom dijelu, pokrivanje ogradnih zidova kanalicom, postavljanje keramičkih pločica u prostoru trpezarije i njeno oslikavanje, postavljanje novog poda od poliranog maljata sa mozaičkim segmentima.

„Korisnik je naprijed navedenim intervencijama nekadašnji ljetnikovac Sv.Petra, objekat profane arhitekture, pretvorio u sakralni objekat, sa tendencijom formiranja manastirskog kompleksa, čime je trajno degradirao autentičnost ovog kulturnog dobra“ – Izvještaj Zavoda za zaštitu kulturnih dobara iz 2004 godine.

2. U periodu od 2004. do 2014. godine – oslikavanje zidnih partija u suterenskim prostorijama, formiranje nove terase, postavljanje ikone u niši na fasadi, postavljanje table na uličnoj fasadi, živopis u „paraklisu“ (Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra „Kuća sv. Petra na Rijeci Crnojevića“ Uprave za zaštitu kulturnih dobara iz 2014. godine).
3. Posljednji radovi rekonstrukcije krovne konstrukcije, razgradnja desnog aneksa, te ponovna nadogradnja gornje etaže upotrebom savremenih giter blokova i armirano betonskih elemenata.

Iz gore navedenog, zaključuje se da je jedan od najvrijednijih objekata na Rijeci Crnojevića godinama devastiran, te da je grubo narušena njegova autentičnost i integritet, a najgrublje posljednjim radovima rekonstrukcije zatečenim terenskim obilaskom stručnih lica ove Uprave.

Radnje iz stava I izreke ovog rješenja potrebno je inicirati u roku od trideset (30) dana od 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.

Uvidom u zvanične podatke Uprave za nekretnine, konstatovano je da na kat. parceli br. **233/1**, KO Rijeka Crnojevića, upisanoj u list nepokretnosti br. 251, pravo susvojine u obimu 1/2 ima Janković Veliša Vasilije, i pravo susvojine u obimu 1/2 ima Moštrokol Filip Slobodan.

Na katastarskoj parceli broj **233/2** KO Rijeka Crnojevića, upisanoj u list nepokretnosti br. 16, pravo svojine u obimu 1/1 ima Janković Veliša Vasilije.

Na katastarskoj parceli broj **234** KO Rijeka Crnojevića, upisanoj u list nepokretnosti br. LN 148, pravo svojine u obimu ima 1/1 Prijestonica Cetinje, a pravo korišćenja u obimu 1/1 Pravoslavna Mitropolija Crnogorsko-Primorska. Pravo svojine objekata na katastarskoj parceli **234** ima u obimu 1/1 Pravoslavna Mitropolija Crnogorsko-Primorska.

Na katastarskoj parceli broj **217** KO Rijeka Crnojevića, upisanoj u list nepokretnosti br. LN 9, pravo svojine u obimu ima 1/1 Prijestonica Cetinje, a pravo korišćenja u obimu 1/1 Pejović

Nikola Mihailo. Pravo svojine objekata, nestambenog prostora u prizemlju na katastarskoj parceli **217** ima u obimu 1/1 Pejović Nikola Mihailo.

Na katastarskim parcelama broj **218/1 i 218/2**, upisanim u list nepokretnosti br. LN 8, pravo svojine u obimu ima 1/1 Prijestonica Cetinje, a pravo korišćenja u obimu 1/1 Moštrokol Filip Slobodan. Pravo svojine objekata, na katastarskim parcelama broj **218/1 i 218/2** ima u obimu 1/1 Moštrokol Filip Slobodan.

Kuća Svetog Petra sa susjednim objektom čini neraskidivu i integralnu arhitektonsku cjelinu, te se kao takva ne može posmatrati niti tretirati odvojeno. Razlog tome jeste specifična arhitektura koju odlikuje prožimanje više elemenata i stilova proisteklih iz različitih vremenskih perioda. Radi jasnijeg raščlanjivanja fizičkih nepokretnosti, u nastavku se navodi detaljna struktura objekata i prostora po pripadajućim katastarskim parcelama u KO Rijeka Crnojevića:

- Katastarska parcela broj **234** obuhvata dvospratnu zgradu u namjeni korišćenja objekta „Spomenik kulture“, koju u strukturi čine poslovni prostor u vanprivredi površine 40 m² u prizemlju, poslovni prostor u vanprivredi površine 50 m² na prvom spratu, dok se na drugom spratu nalaze poslovni prostor u vanprivredi površine 42 m² i stambeni prostor površine 17 m².
- Katastarska parcela broj **233-1** obuhvata prizemnu zgradu, po načinu korišćenja pomoćnu stambenu zgradu površine 26 m², odnosno stambeni prostor u prizemlju površine 20 m².
- Katastarska parcela broj **233-2** obuhvata jednospratnu zgradu, po načinu korišćenja pomoćnu stambenu zgradu površine 20 m², odnosno stambeni prostor na prvom spratu površine 42 m².
- Katastarska parcela broj **218-2** obuhvata jednospratnu zgradu, način korišćenja porodična stambena zgrada površine 26 m², u čijem sastavu se u prizemlju nalaze dva stambena prostora površine od po 17 m².
- Katastarska parcela broj **218-1** obuhvata prizemnu zgradu, način korišćenja pomoćna zgrada površine 19 m², odnosno pomoćnu zgradu u prizemlju površine 15 m².
- Katastarska parcela broj **217** obuhvata prizemnu zgradu, način korišćenja pomoćna zgrada površine 9 m², unutar koje se nalazi nestambeni prostor u prizemlju površine 7 m².

Pri tome se posebno naglašava da fizičku strukturu Kuće Svetog Petra čine dio katastarske parcele broj **233-1** i dio katastarske parcele broj **234**, dok pripadajuće dvorište ovog kulturnog dobra u cjelosti čini katastarska parcela broj 234. Sa druge strane, susjedni objekat, kao integralni dio ove cjeline, obuhvata dio parcele broj 233-1, parcelu broj 233-2, parcelu broj 217, kao i djelove parcela broj 218-2 i 218-1. S obzirom na navedenu fizičku i funkcionalnu povezanost, sve ove katastarske parcele zajedno čine jednu neraskidivu, važnu kulturno-istorijsku cjelinu i neophodno ih je posmatrati integralno.

Takođe, neophodno je istaći da je trenutno evidentirano stanje u zvaničnim podacima Uprave za nekretnine prilično nejasno, te kako postoji očigledna neusklađenost između katastarske evidencije i faktičkog stanja na terenu, za potrebe izvršenja ovog rješenja i vraćanja objekata u prvobitno stanje neophodno je da ovlašćena geodetska lica izvrše detaljno geodetsko snimanje svih objekata i stvarnih granica na licu mjesta, te da izrade odgovarajući elaborat parcelacije ili preparcelacije. Realizacijom ovog postupka će se, kroz otklanjanje uočenih nejasnoća, u konačnom definisati jasne katastarske parcele i vlasničke strukture shodno stvarnom stanju na terenu.

Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list Crne Gore“, br.49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) 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 ogran 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, odnosno saglasnost ove Uprave za izvedene radova, to je jasno da se u konkretnom slučaju imaju primijeniti 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.*

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 protivnog 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.



Dostaviti:

- Pravoslavna Mitropolija Crnogorsko-primorska;
- Janković Veliša Vasilije;
- Moštrokol Filip Slobodan;
- Pejović Nikola Mihailo;
- Prijestonica Cetinje – Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine;
- Ministarstvo kulture i medija – Odjeljenje za inspekcijski nadzor;
- U spise.