



Број: УП II-15-042/26-87/5

16. јул 2026.године

ДИРЕКТОРАТ ЗА ИНСПЕКЦИЈСКИ НАДЗОР

ОВДЈЕ

Доставља се рјешење број и датум горњи. У складу са чланом 131 Закона о управном поступку (" Службени лист Црне Горе" , бр.56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), исто је потребно без одлагања доставити странкама.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић

Jaklina Radulovic

Обрадила: Аница Милошевић, дипл. правник

Достављено:

- а/а;
- наслову



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине
Одјељење за другостепени поступак
Број: УП II 15-042/26-87/5
Подгорица, 16.07.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по жалби субјекта надзора Зорана Рађеновића из Будве, изјављеној преко пуномоћника адвоката Љиљане Љубић, адвоката из Чачка, против рјешења грађевинског инспектора, број: УП II 09-042/26-714/1 од 14.04.2026. године, на основу члана 40 Закона о инспекцијском надзору ("Службени лист РЦГ", бр.39/03, "Службени лист ЦГ", бр. 76/09, 57/11, 18/14, 11/15, 52/16, 84/24) и чл. 46,126 став 4 и 128 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе", бр. 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), члана 15 Уредбе о организацији и начину рада државне управе ("Службени лист Црне Горе", бр. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25, 97/25, 148/25, 164/25, 27/26 и 62/26), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

ОДБИЈА СЕ жалба субјекта надзора Зорана Рађеновића из Будве, изјављена против рјешења грађевинске инспекторке министарстава просторног планирања, урбанизма и државне имовине бр. УПИ 09-042/26- 714/1 од 14.04.2026.године, као неоснована.

О б р а з л о ж е њ е

Рјешењем грађевинског инспектора Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, број: УП II 09-042/26-714/1 од 14.04.2026. године, наређено је жалитељу рушење дограђених дјелова објекта који се налази на катастарским парцелама, бр: 1935/1, 1935/2, 1935/3 и 1936/2 КО Тудоровићи, општина Будва, и то – дио на првој етажи и етажи Пк са сјеверне стране правоугаоног облика, димензија цца 2,4 x 9,6м и дио на нивоу прве етаже правоугаоног облика, димензија цца 2,4 x 6,6; - плочу правоугаоног облика димензија цца 6,4 x 5,9 м, на нивоу етаже Пк и зидове којим је затворена тераса на првој етажи са западне стране; - дио на међуетажи П и Пк са источне стране, неправилног облика у најдужим дјеловима цца 7,5 x 2,5м, јер су наведени дјелови дограђени без грађевинске дозволе, у року од 10 дана, под пријетњом административног извршења рјешења.

На ожалбено рјешење, жалитељ је изјавио жалбу овом министарству, у којој у битноме наводи да је грађевински инспектор, након што је записнички констатовао да је објекат изграђен и да се на истом не изводе грађевински радови, пропустио да прибави доказе о покренутом поступку легализације објекта и није забранио радове већ је ожалбеним рјешењем наложио рушење изведених радова на терену, при чему је у изјашњењу на записник достављена комплетна документација, која доказује да је објекат у поступку уписа у катастарски операт и да је исти предмет легализације. Наводи да се површина објекта, уписана у листу непокретности, прије било какве реконструкције, погрешном идентификацијом разликовала и то у листу непокретности је објекат на катастарској парцели, број: 1935/1 била уписана као повшина од 115м², док је по званичној скици са координатама иста имала површину од 121м². Такође, жалитељ наглашава и да сутеренска етажа тј. етажа на самом нивоу пута, никада није била ни евидентирана у листу непокретност, јер се код старих камених објеката на сеоском подручју ова корисна површина није уписивала, из разлога што се користила као коноба/остава/винарија, па је приземан етажа заправо данашњи ниво И спрата. Указује да је објекат приведен намјени и у истом живи породица која је на тај начин рјешила стамбено питање, што доказује да се никакви грађевински радови на самом објекту не изводе. Жалитељ истиче да је предметни објекат снимљен и етажно разрађен, геодетски елаборат је предат у Управи за некретнине ПЈ Будва на техничку овјеру и спровођење, у листу непокретности евидентиран под бројем: 919-104-УПИ-1985/26 и исти је достављен поступајућем инспектору. Надаље наводи да је реконструкција објекта, на етажи И спрата извршена у постојећим габаритима са прекорачењем од 15м² и да је остава, у складу са важећим Законом о државном премјеру и катастру непокретности, морала постојати као таква због саме конфигурације терена и начина изградње тадашњих објекта, само што иста никада није уписана али сада представља ниво приземља и главни улаз објекта, па се на овој етажи не може констатовати прекорачење постојећих габарита, док је етажа поткровља у потпуности изграђена и приведена намјени у површини од 101м². Жалитељ у жалби такође указује да предметни објекат као и већи број објеката у Црној Гори на сеоском подручју, реконструисан без пратеће документације, али је исти евидентиран на орто фото снимку као и на геодорталу из 2018-те године, при чему је покренут поступак легализације. Указује да се у образложењу ожалбеног рјешења наводи да објекат није видљив на орто фото снимку, што не доказује геодетски елаборат који ће у законском року бити овјерен као технички исправан од стране Управе за некретнине ПЈ Будва, јер исти представља прецизно мјерење површина и позиције објекта. Предлаже да се жалба усвоји.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, имајући у виду ожалбено рјешење, жалбу и списе предмета је одлучило као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Из списка предмета произилази да је првостепени орган по службеној дужности, дана 25.03.2026. године, извршила инспекцијски надзор доградње објекта у Будви, на катастарским парцелама бр: 1935/1, 1935/2, 1935/3 и 1936/2 КО Тудоровићи, при чему је сачинио записник, број: 09-07/26-112/1 и утврдио да је на предметним катастарским парцелама, на постојећем објекту спратности П+1+Пк извршена доградња и то: дио на прој етажи и етажи Пк са сјеверне стране правоугаоног облика димензија цца 2,4 x 9,6 м и дио на нивоу прве етаже правоугаоног облика димензија цца 2,4 x 6,6 м, са западне стране је затворена тераса на прој етажи и изливена је плоча на нивоу етаже Пк правоугаоног облика димензија цца 6,5 x 5,9 м, са источне стране на међуетажи П и Пк дограђен је дио неправилног облика у најдужим дјеловима цца 7,5 x 2,5 м, којим је повећана површина већ постојећег дијела, повећана је и висина, највиша тачка постојећег дијела износила је цца 2,6 м, док је изведена висина цца 3,4 м. Увидом у евиденцију

изданих грађевинских дозвола, првостепени орган је утврдио да за предметно дограђивање није издата грађевинска дозвола у складу са законом, док је увидом у званични сателитски аерофотограметријски снимак-ортофото 2025 утврдио да дограђени дјелови нису евидентирани на истом, на основу чега се утврђује да су исте надограђене након израде ортофото снимка из јула 2025. године, дакле у времену примјене Закона о изградњи објеката, на основу кога је жалитељ био дужан да прибави грађевинску дозволу. Омогућавајући право учешћа у поступку, првостепени орган је пуномоћници жалитеља, уручио записник, број: 09-07/26-112/1, сачињен у поступку инспекцијског надзора, ради упознавања са утврђеним чињеничним стањем, при чему је дана 02.04.2026. година доставила писмено изјашњење у којем је у битном навела да је жалитељ власник и сувласник предметних катастарских парцела и објеката на истим, по основу наслеђивања а који објекти су од давнина изграђени на наведеном локалитету и то на катастарској парцели, број: 1935/1, рушевина разног објекта габаритне основе 115 м², спратности приземље, нето површине 115 м², те да се површина објекта уписана у лист непокретности прије било какве реконструкције погрешном идентификацијом разликовала и то у листу непокретности је објекат на катастарској парцели, број: 1935/1 била уписана као површина од 115 м², док је по званичној статистици са координатама иста имала површину од 121 м², као и да сутеренска етажа, тј. етажа на самом нивоу пута никада није била ни евидентирана у листу непокретности, јер се код старих камених објеката на сеоском подручју ова корисна површина није уписивала из разлога што се користила као коноба/остава/винарија, па је приземна етажа заправо данашњи ниво првог спрата. Пуномоћница жалитеља је у писаном изјашњењу навела, да се у моменту надзора радови на предметном објекту нису изводили, што записнички није констатовано, већ да је објекат реконструисан и то у дјеловима који су били оштећени и запуштени јер је у питању стари камени објекат, те да је предметни објекат у законском року снимљен и етажно разрађен, геодетски елаборат је предат Управи за некретнине ПЈ Будва на техничку овјеру и спровођење у листу непокретности евидентиран под бр. 919-104-УПИ-1985/26. У законском року предат је захтјев за легализацију дијела бесправно дограђеног објекта код Секретаријата за урбанизам и планирање простора Општине Будва и евидентиран под бр. УПИ-06-332/26-320/1. Надаље наводи да увидом у геодетски елаборат фактичког стања на терену констатовано је да је основа објекта 164 м², што у односу на »старо стање« чини разлику од 43 м², док на етажи приземља по старом стању списак прија нето површина ове етаже није ни евидентирана, а снимањем фактичког стања на терену је утврђено да је објекат заправо извећен на три етаже и то површина од 86 м² на етажи приземља, тј. раније констатованог сутерена који није ни уписан у катастарски операт, јер улаз у објекат се врши кроз предметну просторију, па је сама комуникација видљива на мануал етажне разраде, на етажи И спрата старо стање је евидентирано као нето површина 115/121 м² и представљало је приземије објекта, док је фактичко стање на терену 136 м², па чини разлику од 15 м² и на етажи поткровља фактичко стање на терену је етажирано као површина од 101 м². Такође наводи да се на основу наведеног може закључити да је реконструкција објекта на етажи И спрата извршена у постојећим габаритима са прекорачењем од 15 м², да је у складу са важећим Законом о државном премјеру и катастру непокретности, остава на нивоу некадашње тумаченог сутерена а данашњег приземља, као и комуникација представљена елаборатом морала постојати као таква због саме конфигурације терена и начина изградње тадашњих објеката само сто иста никада није уписана, али сада представља ниво приземља и главни улаз у објекат па се на овој етажи не може констатовати прекорачење постојећих габарита, док је етажа поткровља у потпуности изграђена и приведена намјени у површини од 101 м². Наводи да предметни објекат је као и већи број објеката у Црној Гори на сеоском подручју

реконструисан без пратеће документације, али је исти евидентиран на орто -фото снимку и на геопорталу из 2018-те године, при чему је у законском року предат у поступак легализације. Даље наводи да записником није констатовано да се у моменту контроле не изводе грађевински радови и да је објекат приведен намјени у конструктивном смислу. Наводе пуномоћнице жалитеља, првостепени орган је оцијенио као неосноване, јер је увидом у ортофото снимак из 2025. године утврдио да дограђени дјелови нису евидентирани на истом, те да иста у свом изјашњењу такође наводи да су извођени радови реконструкције, за које радове је сходно одредби чл. 26 и 31 Закона о изградњи објеката неопходно прибављање грађевинске дозволе, с тим да се изведени радови не могу сматрати радовима реконструкције већ доградње, а ово имајући у виду одредбу чл. 7 ст.1 тач.2 истог закона којим је прописано да је доградња извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, који са њим чини грађевинску, функционалну или техничку цјелину.

Одредбом члана 31 ст.1 и 2 Закона о изградњи објеката ("Сл.лист ЦГ", бр.19/2025 и 92/2025), прописано је да се објекат гради на основу грађевинске дозволе као и да је забрањено грађење објекта без грађевинске дозволе.

Одредбом члана 33 ст. 1 и 2 Закона о изградњи објеката, прописано је да захтјев за издавање грађевинске дозволе подноси инвеститор и да је дужан да уз захтјев из става 1 овог члана приложи документацију из члана 34 став 1 тач.1, 2, 3 и 7 овог закона.

Одредбом члана 137 став 1 Закона о изградњи објеката, прописано је да грађевински инспектор провјерава да ли је за грађење објекта издата грађевинска дозвола, док је одредбом члана 138 став 1 тачка 17 алинеја 3 истог закона, прописано да када у поступку инспекцијског надзора оцијени да је повријеђен закон или други пропис грађевински инспектор дужан је да нареди рушење, односно уклањање објекта и/или враћање простора у првобитно стање, ако је објекат изграђен без грађевинске дозволе.

Овај орган је, испитујући законитост оспореног рјешења, цијенећи наводе жалбе, одговор на жалбу и списе предмета ове управне ствари, нашао да је жалба неоснована.

Наиме, супротно жалбеним тврдњама о битним повредама поступка, првостепени орган је у потпуности поступио у складу са чл. 14 Закона о управном поступку, омогућавајући субјекту надзора учешће у поступку преко пуномоћника, којем је уручен записник бр. 09-07/26-112/1 и остављен рок за изјашњење, што је странка и искористила поднеском од 02.04.2026.године.

Цијенећи наводе жалбе да се ради о старом каменом објекту и да се разлике у површинама јављају због историјски лоше индетификације у катастру, овај орган налази да су исти неосновани и оповргнути егзактним материјалним доказима. Првостепени орган је прецизним мјерењем и упоређивањем са стањем из листа непокретности утврдио да основа објекта физички увећана са уписаних 121 м² на фактичких 164м² (разлика од 43 м² у основи) док је на нивоу првог спрата габарит прекорачен 15м², а на нивоу поткровља изграђена је потпуно нова, раније непостојећа етажа површине 101м². Сходно чл. 7 ст.1 тач.2 Закона о изградњи објеката, извођење грађевинских радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта правно се квалификује као доградња и надоградња, за коју је, сходно члановима 26 и 31 истог закона, обавезно прибављање грађевинске дозволе.

Наводи жалбе да је пред општинским органом покренут поступак легализације под бр: УПИ 06-332/26- 320/1 немају утицаја на другачије рјешавање ове управне ствари. Предмет легализације могу бити искључиво објекти, односно дјелови објеката који су евидентирани на ортофото снимку из јула 2025.године. Како је у поступку неспорно утврђено да предметних дограђених дјелова нема на том

снимку, исти законски не испуњавају основни услов за легализацију, па самим тим поднијети захтјев Секретаријату Општине Будва нема суспензивно дејство и не може представљати претходно управно питање које би обавезало грађевинског инспектора на прекид поступка или одлагање извршења инспекцијских мјера, сходно чл. 40 ст.3 Закона о инспекцијском надзору.

Такође су неосновани наводи жалбе да се у моменту надзора радови нису изводили да је објекат приведен намјени за становање. Како то основано у Одговору на жалбу наводи првостепени орган, на предметном објекту су изведени груби конструктивни грађевински радови, те се исти сматра завршеним објектом у конструктивном смислу.

Одредба чл. 138 ст.1 тач.17 алинеја 3 Закона о изградњи објеката експлицитно обавезује грађевинског инспектора да нареди рушење објекта како у фази када се он гради, тако и у ситуацији када је већ изграђен без грађевинске дозволе, без обзира на његову тренутну намјену или стамбени статус жалиоца.

Доводећи у везу утврђено чињенично стање са цитираним одредбама, ово министарство налази да је првостепени орган правилно поступио када је донио ожалбено рјешење, при чему је поступак инспекцијског надзора законито спроведен, због чега није било мјеста поништају ожалбеног рјешења. На тај начин, утврђено је да је првостепени орган поступио у складу са одредбом члана 16 став 1 тачк. 1 и 2 Закона о инспекцијском надзору, којом је прописано да када у поступку инспекцијског надзора утврди да је повријеђен закон или други пропис или да се не поштују прописани стандарди или нормативи, инспектор је обавезан да предузме управне мјере и радње, а нарочито да нареди обуставу градње, односно извођење радова, рушење, уклањање бесправног, започетог или подигнутог објекта и уклањање ствари са одређеног простора.

Наиме, у овој управној ствари, неспорно је утврђено да је жалитељ изводио радове доградње дјелова објекта, који се налази на катастарским парцелама, бр: 1935/1, 1935/2, 1935/3 и 1936/2 КО Тудоровићи, општина Будва, без грађевинске дозволе прописане чл. 31 и 32 Закона о изградњи објеката, којима је прописано да се објекат гради на основу грађевинске дозволе и да је забрањено грађење објекта без грађевинске дозволе, као и да грађевинску дозволу за грађење објекта издаје орган локалне управе, осим за објекте из става 2 овог члана.

Код оваквог стања ствари, а будући да је првостепени орган правилно и потпуно утврдио чињенично стање и правилно примијенио чл. 16 ст.1 тач.3 Закона о инспекцијском надзору и чл. 139 ст.1 Закона о изградњи објеката када је субјекту надзора наредио уклањање бесправно дограђених дјелова објекта, то је сходно чл. 126 ст.4 Закона о управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења, може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе у року од 20 дана од дана његовог пријема.



ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић

Jasmina Radulovic