

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 09-042/25-1191/3
Podgorica, 23.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od Andreas Thome, Shwenker Anika i Christopher Ryan, koje zastupa Olga Andrović, advokatica iz Kotora, po priloženom punomoćju, na rješenje urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/25-468/1 od 09.05.2025.godine, na osnovu člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 i 148/25) i čl.46 stav 1, 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/25-468/1 od 09.05.2025.godine, naređeno je žaliteljima vraćanje rekonstrukcije dijela objekta u prvobitno stanje tj. rušenje i vraćanje u prvobitno stanje 6 izgrađenih prostorija (kao studio apartmana) sa kupatilima, upisano u LN, broj: 9, kao stambeni prostor (trosoban stan) PD4 površine 91m², na lokaciji katastarske parcele, broj: 9 KO Kotor II, jer su isti izvršili rekonstrukciju objekta bez prijave građenja i dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u roku od 20 dana od dana uručenja rješenja, pod prijetnjom preduzimanja propisanih upravnih mjera i radnji.

Na ožalbeno rješenje, žalitelji su izjavili žalbu ovom ministarstvu, u kojoj u bitnome navodi da da nije utvrđeno prethodno stanje u stambenom prostoru PD4, a ni stana PD2 da bi se moglo tvrditi da se radi o radovima koji se nazivaju rekonstrukcijom, a ne adaptacijom, tako da shodno navedenom nema dokaza, ni odlučnih činjenica za donošenje osporenog rješenja. Takođe navode da su sa podnosiocima prijave, uređeni odnosi vezani za nastalu materijalnu štetu, te su suvlasnici stana PD4 postupili po dogovoru i shodno sporazumu nadokandili vlasnicima stana PD4, svu nastalu materijalnu štetu. Žalitelji tvrde da su uredno prijavili radove koji se tiču adaptacije objekta-stana PD4 i podnijeli prijavu radova adaptacije, broj: 09-745/24-3389/1/2/3 dana 01.03.2024. godine, nadležnom ministarstvu, koju su prezentovali prvostepenom organu. Ukazuju da se iz obrazloženja osporenog rješenja može zaključiti da prvostepeni organ nije utvrdio nijednu odlučnu činjenicu i nije sa najmanjom pažnjom, utvrdio suštinu predmetne upravne stvari. Predlažu da se žalba usvoji i odloži izvršenje rješenja.

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

Uvidom u spisa predmeta je utvrđeno da je u postupku inspekcijskog nadzora, postupajući po službenoj dužnosti i po prijavi, u kojoj se navodi da su na drugom spratu stambene zgrade u Starom gradu Kotoru, urađeni nelegalni radovi rekonstrukcije, koji su doveli do oštećenja i ugroženosti stana koji se nalazi ispod, inspektor je dana 18.02.2025. godine, izašao na lokaciju Stari grad Kotor, na katastarskoj parceli, broj: 9 KO Kotor II i tom prilikom, zapisnikom, broj: utvrdio sledeće činjenice: uvidom na licu mjesta u stanu na drugom spratu, PD4 veličine 91m², vlasništvo žalitelja Thome Andreas 1/3, Shwenker Anika 1/3 i Flyr Christopher Ryan 1/3, utvrđeno je da je napravljeno 6 prostorija (kao studio apartmana) sa kupatilima i kuhinjama, dvije prostorije (apartamani) imaju svoje zasebne spoljne ulaze, dok je jedan spoljni ulaz za 4 prostorije. Inspektor je u stanu ispod, predmetnog stana gdje su vršeni radovi, na prvom spratu, stan PD2 vlasništvo Hajdane i Jelena Baletić, izvršio uvid i utvrdio da je došlo do urušavanja dijela plafona i da postoji ugroženost od daljeg urušavanja, a što je najvjerovatnije direktna posledica izvedenih radova u stanu iznad PD4, što je evidentirala i Komunalna inspekcija Kotor, u svom nalazu od 03.06.2024. godine. Za izvedene radove u stanu PD4, žalitelji imaju prijave radova adaptacije,

broj: 09-745/24-3389/1/2/3 od 01.03.2024. godine, u kojima se navodi da će se na predmetnoj lokaciji, zgradi 1, izvoditi sledeći radovi: zamjena vodovodnih i kanalizacionih cijevi, zamjena utičnica i prekidača, skidanje starih i postavljanje novih podova, nove keramike, prozora i vrata i izrada spuštene plafona i regipsa.

Iz spisa predmeta utvrđeno je da su se žalitelji izjasnili na zapisnik, broj: 121-2-3-HN-15 i naveli da su uredno prijavili radove adaptacije, uradili pregrađivanje velike sobe na dvije i uradili 3 kupatila i 2 mini kuhinje, jer su već postojale dvije kuhinje i da ih sada ima ukupno 4. Takođe su naveli da su pregrađivanjem dvije velike sobe dobili šestu sobu, umjesto 5 koliko ih je bilo kad su kupili nepokretnost i da su time samo uradili reorganizaciju prostora ne dirajući noseće zidove i konstrukciju objekta. Kada su kupili objekat imali su dva kupatila, praviljenjem novih kupatila nisu mijenjali nosive elemente i konstrukciju objekta.

Ocijenjujući zakonitost osporenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je na potpuno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primijenjeno materijalno pravo, o čemu su u obrazloženju dali jasni razlozi koje ovo ministarstvo prihvata.

Odredbom člana 5 stav 1 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da je adaptacija izvođenje radova na postojećem objektu, kojim se vrši promjena organizacije prostora u objektu, zamjena uređaja, postojenja, opreme i instalacija, a kojim se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne mijenja spoljni izgled i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine, dok je stavom 1 tačka 24 propisano da je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu i na bezbjednost susjednih i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine; dobara koji uživaju predhodnu zaštitu njihove zaštićene okoline.

Član 67 istog zakona propisuje da je građenje objekta izvođenje radova (pripremni radovi, radovi na izradi građevinskih konstrukcija, građevinsko- instalaterski radovi, radovi na ugradnji građevinskih proizvoda, ugradnji postojenja i opreme i drugi radovi), radi građenja novog objekta, rekonstrukcije objekta ili radi promjene stanja u prostoru. Odredbom člana 91 st. 1 i 2 citiranog zakona, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom.

Iz spisa predmeta proizilazi da žalitelji izvođe radove rekonstrukcije objekta, koji se nalazi na katastarskoj parceli, broj: 9 KO Kotor II, opština Kotor, bez prijave građenja i dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Ovo iz razloga što je utvrđeno da se izvedeni radovi na predmetnoj lokaciji ne mogu smatrati radovima adaptacije, već radovima rekonstrukcije postojećeg objekta, za koju je neophodna odgovarajuća dokumentacija. S tim u vezi, urbanističko građevinski inspektor je u okviru svojih zakonskih ovlašćenja izrekao žalitelju odgovarajuću mjeru inspekcijanskog nadzora, zbog čega nije bilo mjesta poništaju prvostepenog rješenja iz razloga.

Ocijenjujući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Navod žalitelja da su uredno podnijeli prijavu radova adaptacije ne stoji, iz razloga što je u postupku inspekcijanskog nadzora utvrđeno da se na predmetnoj lokaciji ne izvođe radovi adaptacije, već radovi rekonstrukcije, za koju je neophodna prijava građenja i dokumentacija iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

U odnosu na predlog za odlaganje izvršenja rješenja, ovo ministarstvo upućuje na član 41 Zakona o inspekcijanskom nadzoru, koji propisuje da o istom odlučuje postupajući inspektor.

Ovo ministarstvo je cijenilo i ostale navode žalbe, ali je našlo je da su isti neosnovani, to je odlučilo odbiti žalbu žalitelja – član 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

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.

