



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Direkcija za inspekcijski nadzor
u oblasti stanovanja

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Br: 01-743/25-471/7

Podgorica, 23.10.2025.godine

ZAPISNIK O INSPEKCIJSKOM PREGLEDU

Inspekcijski pregled je izvršio inspektor za stanovanje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine **Ivanović Mladen**, u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016, 084/24 od 06.09.2024), u okviru nadležnosti utvrđenih odredbama članova 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.10.2022, 084/24 od 06.09.2024).

Nadzirani subjekt: Opština Podgorica – Skupština etažnih vlasnika, ul. Radosava Burića, br.185, opština Podgorica, upravnik stambene zgrade Arapović Pjetro, od oca [REDACTED], majke [REDACTED] djevojačko prezime [REDACTED] rođen [REDACTED].godine u [REDACTED] JMBG [REDACTED], stalno nastanjen na adresi [REDACTED], u [REDACTED], br. lične karte [REDACTED], državljanin Crne Gore, kontakt telefon [REDACTED].

Mjesto i vrijeme vršenja inspekcijskog pregleda: Inspekcijski pregled je izvršen dana 23.10.2025. godine, sa početkom u 11:00 časova u zajedničkim prostorijama stambene zgrade u ul. Radosava Burića, br.185, opština Podgorica, o čemu je sačinjen zapisnik na licu mjesta, u skladu sa odredbom čl.31 st.1 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Predmet inspekcijskog nadzora:

Primjena Zakona o održavanju stambenih zgrada, u odnosu na odredbu člana 12 stav 2 istog Zakona, kojim je propisano "Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja".

Predmet kontrole se odnosi na stambenu zgradu u ul. Radosava Burića, br.185, opština Podgorica.

Subjekt nadzora

[Signature]

Inspektor za stanovanje
Ivanović Mladen



[Signature]

Inspekcijski pregled je izvršen u prisustvu upravnika stambene zgrade u ul. Radosava Burića, br.185, opština Podgorica, Arapović Pjetra, koji je prethodno telefonskim putem obaviješten o predmetu, vremenu i mjestu vršenja inspekcijskog nadzora.

Lice prisutno kontroli je u skladu sa odredbom člana 20, 21 i 22 Zakona o inspekcijskom nadzoru, upoznat sa pravima i obavezama koje predsjednik predmetne stambene zgrade kao nadzirani subjekat ima u postupku inspekcijskog nadzora.

Prije početka inspekcijske kontrole inspektor se legitimisao shodno članu 19 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Inspekcijski pregled je izvršen po službenoj dužnosti uvidom u dokumentaciju u postupku inspekcijskog nadzora dana 23.10.2025.godine, a na osnovu inicijative za vršenje inspekcijskog nadzora br. UP IN 01-743/25-471/1 od 19.09.2025.godine i dopune br. 01-743/25-471/6 od 07.10.2025.godine.

Napomena: Izrazi koji su u ovom zapisniku korišćeni za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE:

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se [REDAKCIJA] etažna vlasnica stambenog prostora PD [REDAKCIJA] u ul. Radosava Burića br.185, u Podgorici, inicijativom za vršenje inspekcijskog nadzora br. UP IN 01-743/25-471/1 od 19.09.2025.godine. Predmetnom inicijativom, između ostalog, podnosilac navodi da živi u stanu na posljednjem spratu u ul. Radosava Burića br.185, u Podgorici, koji godinama prokišnjava. Nadalje se u inicijativi navodi da su sazivane sjednice Sev ali da se problem nije riješio.

U dopunama inicijative od 07.10.2025.godine i 21.10.2025.godine podnosilac dostavlja Nalaz i Mišljenje vještaka građevinske struke od 06.10.2025.godine i Dopunu nalaza i mišljenja od 20.10.2025.godine Rajke Popović vještaka građevinske struke Dipl. Inž. Građ., sudskog vještaka i procjenitelja građevinske struke, kao i fotoelaborat sa lica mjesta.

U nalazu i mišljenju od 06.10.2025.godine, vještak između ostalog navodi: „Kako se u konkretnom slučaju radi o hitnim radovima koji se moraju izvršiti, bez odlaganja, radi zaštite imovine, zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i radi sprečavanja daljih štetnih posledica, radovi na popravci oštećenih djelova krova (krovnog pokrivača neprohodnih terasa, tačnije hidroizolacije krova i njene zaštite, atike, vertikalna zajedničkih instalacija, slivnika, opštivki krova i dr.) shodno članu 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada.” U zaključnom mišljenju vještak je između ostalog naveo da je neophodno da nadležni organ upravljanja zgradom pristupi sanaciji krova, shodno članu 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada hitno, bez odlaganja, pokrenuti postupak popravke oštećenih djelova predmetnog krova na način i u obimu koji će trajno sanirati oštećenja na krovu i time spriječiti dalje štetne posledice.

Subjekt nadzora

**Inspektor za stanovanje
Ivanović Mladen**



U Dopuni nalaza i mišljenja od 20.10.2025.godine na 3. strani vještak dostavlja specifikaciju radova na sanaciji krova koju je potrebno izvesti i to:

1. Detaljan stručni pregled krovnih površina i elemenata krova, instalacionih prodora na krovnoj terasi-vertikale zajedničkih instalacija zgrade, krovni slivnici, limarski opšivi krovne atike i sl.
2. Djelimično uklanjanje postojeće hidroizolacije na oštećenim mjestima
3. Priprema podloge, nivelisanje neravnina na krovu, premazivanje podloge bitulitom, postavljanje nove hidroizolacije
4. Uklanjanje stare izolacije, priprema podloge, nivelisanje neravnina na atikama premazivanje podloge bitulitom i postavljanje nove hidroizolacije na atikama sa podvlačenjem ispod limenih opšivki
5. Izrada novih limenih opšivki od atike na mjestima oštećenja istih, zaptivanje oštećenja na spoju sa limom
6. Zamjena oštećenih krovnih slivnika sa izradom hidroizolacije oko slivnika.

U odnosu na prednje navedeno utvrđuje se da je potrebno izvršiti hitne radove na sanaciji oštećenog krovnog pokrivača, koji su bliže određeni članom 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

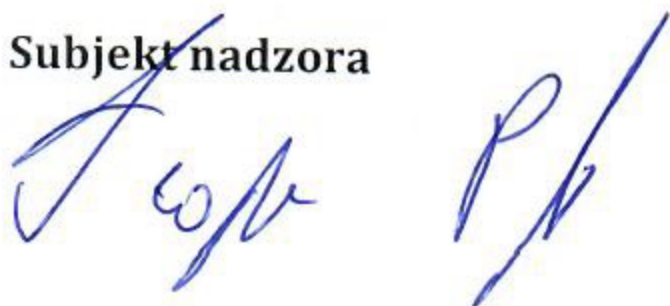
Konstatovano činjenično stanje: U postupku inspekcijskog nadzora na osnovu Nalaza i mišljenja od 06.10.2025.godine i dopune nalaza i mišljenja od 20.10.2025.godine, Rajke Popović vještaka građevinske struke Dipl. Inž. Građ., sudskog vještaka i procjenitelja, konstatuje se da radovi koji se trebaju izvršiti na predmetnoj nepokretnosti, smatraju se hitnim radovima, koji su blize određeni članom 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada i to:

1. Detaljan stručni pregled krovnih površina i elemenata krova, instalacionih prodora na krovnoj terasi-vertikale zajedničkih instalacija zgrade, krovni slivnici, limarski opšivi krovne atike i sl.
2. Djelimično uklanjanje postojeće hidroizolacije na oštećenim mjestima
3. Priprema podloge, nivelisanje neravnina na krovu, premazivanje podloge bitulitom, postavljanje nove hidroizolacije
4. Uklanjanje stare izolacije, priprema podloge, nivelisanje neravnina na atikama premazivanje podloge bitulitom i postavljanje nove hidroizolacije na atikama sa podvlačenjem ispod limenih opšivki
5. Izrada novih limenih opšivki od atike na mjestima oštećenja istih, zaptivanje oštećenja na spoju sa limom
6. Zamjena oštećenih krovnih slivnika sa izradom hidroizolacije oko slivnika.

Zakonom o održavanju stambenih zgrada član 12 stav 1 tačka 6 propisano je: "Hitnim radovima smatraju se radovi koji se moraju izvršiti ,bez odlaganja, radi zaštite života i zdravlja ljudi i njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica i do obezbjeđivanja sredstava za izvođenje nužnih radova, i to: radovi na popravci oštećenih djelova krova."

Članom 12 stav 2 navedenog zakona propisano je: "Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja".

Subjekt nadzora



Inspektor za stanovanje
Ivanović Mladen



Članom 15 stav 3 istog Zakona propisano je: "Račun o izvedenim hitnim radovima predstavlja izvršnu ispravu u izvršnom postupku."

Članom 15 stav 5 istog Zakona propisano je: "Etažni vlasnik je dužan da omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj posebni dio".

Inspektor za stanovanje će shodno članu 35 stav 1 tačka 7 Zakona o održavanja stambenih zgrada donijeti Rješenje i narediti upravniku stambene zgrade u ul. Radosava Burića br.185, u Podgorici, Arapović Pjetru, da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja, u povoljnim hidrometereološkim uslovima, na sanaciji oštećenih djelova krova.

Shodno članu 111 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 056/14, 020/15, 040/16, 037/17) propisano je: "Prije donošenja rješenja javnopravni organ je dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka."

Shodno članu 111 stav 2 Zakona o upravnom postupku propisano je: „Stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka.“

Shodno Zakonu o upravnom postupku, odredbi člana 112 stav 1 Zakona o upravnom postupku koji glasi: "O rezultatima ispitnog postupka stranka se može izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod javnopravnog organa", odgovornom licu subjekta nadzora omogućeno da se izjasni na zapisnik čime izjavljuje: "Prihvatamo da donesete rješenje."

Shodno Zakonu o inspekcijskom nadzoru, odredbi člana 22 stav 1, subjekat nadzora ima pravo dati izjavu na zapisnik i primjedbe na zakonitost postupka nadzora, ponašanje inspektora ili tačnost utvrđenog činjeničnog stanja. Odgovornom licu subjekta nadzora je pročitao zapisnik i omogućeno da se izjasni o činjenicama koje se odnose na predmet kontrole, konstatovanom činjeničnom stanju, pa upitan da li ima primjedbe na zapisnik izjavi: „Nemam primjedbi i kao takvog ga potpisujem.“

Zapisnik je sastavljen u tri primjerka od kojih se jedan uručuje stranki.

Zapisnik je pročitao i na isti stranka nema primjedbi.

Inspekcijski pregled je završen dana 23.10.2025.godine u 15:40 časova.

Subjekt nadzora

[Signature]

Inspektor za stanovanje
Ivanović Mladen



[Signature]



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Direkcija za inspekcijski nadzor
u oblasti stanovanja

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Br: 01-743/25-471/7

Podgorica, 23.10.2025.godine

ZAPISNIK O INSPEKCIJSKOM PREGLEDU

Inspekcijski pregled je izvršio inspektor za stanovanje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine **Ivanović Mladen**, u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016, 084/24 od 06.09.2024), u okviru nadležnosti utvrđenih odredbama članova 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.10.2022, 084/24 od 06.09.2024).

Nadzirani subjekt: Opština Podgorica – Skupština etažnih vlasnika, ul. Radosava Burića, br.185, opština Podgorica, upravnik stambene zgrade Arapović Pjetro, od oca [REDACTED], majke [REDACTED] djevojačko prezime [REDACTED], rođen [REDACTED].godine u Podgorici, JMBG [REDACTED], stalno nastanjen na adresi [REDACTED], u Podgorici, br. lične karte [REDACTED], državljanin Crne Gore, kontakt telefon [REDACTED].

Mjesto i vrijeme vršenja inspekcijskog pregleda: Inspekcijski pregled je izvršen dana 23.10.2025. godine, sa početkom u 11:00 časova u zajedničkim prostorijama stambene zgrade u ul. Radosava Burića, br.185, opština Podgorica, o čemu je sačinjen zapisnik na licu mjesta, u skladu sa odredbom čl.31 st.1 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Predmet inspekcijskog nadzora:

Primjena Zakona o održavanju stambenih zgrada, u odnosu na odredbu člana 12 stav 2 istog Zakona, kojim je propisano "Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja".

Predmet kontrole se odnosi na stambenu zgradu u ul. Radosava Burića, br.185, opština Podgorica.

Subjekt nadzora

Inspektor za stanovanje
Ivanović Mladen



Inspekcijski pregled je izvršen u prisustvu upravnika stambene zgrade u ul. Radosava Burića, br.185, opština Podgorica, Arapović Pjetra, koji je prethodno telefonskim putem obaviješten o predmetu, vremenu i mjestu vršenja inspekcijskog nadzora.

Lice prisutno kontroli je u skladu sa odredbom člana 20, 21 i 22 Zakona o inspekcijskom nadzoru, upoznat sa pravima i obavezama koje predsjednik predmetne stambene zgrade kao nadzirani subjekat ima u postupku inspekcijskog nadzora.

Prije početka inspekcijske kontrole inspektor se legitimisao shodno članu 19 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Inspekcijski pregled je izvršen po službenoj dužnosti uvidom u dokumentaciju u postupku inspekcijskog nadzora dana 23.10.2025.godine, a na osnovu inicijative za vršenje inspekcijskog nadzora br. UP IN 01-743/25-471/1 od 19.09.2025.godine i dopune br. 01-743/25-471/6 od 07.10.2025.godine.

Napomena: Izrazi koji su u ovom zapisniku korišćeni za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE:

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se [REDAKCIJA] etažna vlasnica stambenog prostora [REDAKCIJA] u ul. Radosava Burića br.185, u Podgorici, inicijativom za vršenje inspekcijskog nadzora br. UP IN 01-743/25-471/1 od 19.09.2025.godine. Predmetnom inicijativom, između ostalog, podnosilac navodi da živi u stanu na poslednjem spratu u ul. Radosava Burića br.185, u Podgorici, koji godinama prokišnjava. Nadalje se u inicijativi navodi da su sazivane sjednice Sev ali da se problem nije riješio.

U dopunama inicijative od 07.10.2025.godine i 21.10.2025.godine podnosilac dostavlja Nalaz i Mišljenje vještaka građevinske struke od 06.10.2025.godine i Dopunu nalaza i mišljenja od 20.10.2025.godine Rajke Popović vještaka građevinske struke Dipl. Inž. Građ., sudskog vještaka i procjenitelja građevinske struke, kao i fotoelaborat sa lica mjesta.

U nalazu i mišljenju od 06.10.2025.godine, vještak između ostalog navodi: „Kako se u konkretnom slučaju radi o hitnim radovima koji se moraju izvršiti, bez odlaganja, radi zaštite imovine, zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i radi sprečavanja daljih štetnih posledica, radovi na popravci oštećenih djelova krova (krovnog pokrivača neprohodnih terasa, tačnije hidroizolacije krova i njene zaštite, atike, vertikala zajedničkih instalacija, slivnika, opštivki krova i dr.) shodno članu 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada.” U zaključnom mišljenju vještak je između ostalog naveo da je neophodno da nadležni organ upravljanja zgradom pristupi sanaciji krova, shodno članu 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada hitno, bez odlaganja, pokrenuti postupak popravke oštećenih djelova predmetnog krova na način i u obimu koji će trajno sanirati oštećenja na krovu i time spriječiti dalje štetne posledice.

Subjekt nadzora

Inspektor za stanovanje
Ivanović Mladen



U Dopuni nalaza i mišljenja od 20.10.2025.godine na 3. strani vještak dostavlja specifikaciju radova na sanaciji krova koju je potrebno izvesti i to:

1. Detaljan stručni pregled krovnih površina i elemenata krova, instalacionih prodora na krovnoj terasi-vertikale zajedničkih instalacija zgrade, krovni slivnici, limarski opšivi krovne atike i sl.
2. Djelimično uklanjanje postojeće hidroizolacije na oštećenim mjestima
3. Priprema podloge, nivelisanje neravnina na krovu, premazivanje podloge bitulitom, postavljanje nove hidroizolacije
4. Uklanjanje stare izolacije, priprema podloge, nivelisanje neravnina na atikama premazivanje podloge bitulitom i postavljanje nove hidroizolacije na atikama sa podvlačenjem ispod limenih opšivki
5. Izrada novih limenih opšivki od atike na mjestima oštećenja istih, zaptivanje oštećenja na spoju sa limom
6. Zamjena oštećenih krovnih slivnika sa izradom hidroizolacije oko slivnika.

U odnosu na prednje navedeno utvrđuje se da je potrebno izvršiti hitne radove na sanaciji oštećenog krovnog pokrivača, koji su bliže određeni članom 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Konstatovano činjenično stanje: U postupku inspekcijskog nadzora na osnovu Nalaza i mišljenja od 06.10.2025.godine i dopune nalaza i mišljenja od 20.10.2025.godine, Rajke Popović vještaka građevinske struke Dipl. Inž. Građ., sudskog vještaka i procjenitelja, konstatuje se da radovi koji se trebaju izvršiti na predmetnoj nepokretnosti, smatraju se hitnim radovima, koji su blize određeni članom 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada i to:

1. Detaljan stručni pregled krovnih površina i elemenata krova, instalacionih prodora na krovnoj terasi-vertikale zajedničkih instalacija zgrade, krovni slivnici, limarski opšivi krovne atike i sl.
2. Djelimično uklanjanje postojeće hidroizolacije na oštećenim mjestima
3. Priprema podloge, nivelisanje neravnina na krovu, premazivanje podloge bitulitom, postavljanje nove hidroizolacije
4. Uklanjanje stare izolacije, priprema podloge, nivelisanje neravnina na atikama premazivanje podloge bitulitom i postavljanje nove hidroizolacije na atikama sa podvlačenjem ispod limenih opšivki
5. Izrada novih limenih opšivki od atike na mjestima oštećenja istih, zaptivanje oštećenja na spoju sa limom
6. Zamjena oštećenih krovnih slivnika sa izradom hidroizolacije oko slivnika.

Zakonom o održavanju stambenih zgrada član 12 stav 1 tačka 6 propisano je: "Hitnim radovima smatraju se radovi koji se moraju izvršiti ,bez odlaganja, radi zaštite života i zdravlja ljudi i njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica i do obezbjeđivanja sredstava za izvođenje nužnih radova, i to: radovi na popravci oštećenih djelova krova."

Članom 12 stav 2 navedenog zakona propisano je: "Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja".

Subjekt nadzora

Inspektor za stanovanje
Ivanović Mladen



Članom 15 stav 3 istog Zakona propisano je: "Račun o izvedenim hitnim radovima predstavlja izvršnu ispravu u izvršnom postupku."

Članom 15 stav 5 istog Zakona propisano je: "Etažni vlasnik je dužan da omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj posebni dio".

Inspektor za stanovanje će shodno članu 35 stav 1 tačka 7 Zakona o održavanja stambenih zgrada donijeti Rješenje i narediti upravniku stambene zgrade u ul. Radosava Burića br.185, u Podgorici, Arapović Pjetru, da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja, u povoljnim hidrometereološkim uslovima, na sanaciji oštećenih djelova krova.

Shodno članu 111 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 056/14, 020/15, 040/16, 037/17) propisano je: "Prije donošenja rješenja javnopravni organ je dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka."

Shodno članu 111 stav 2 Zakona o upravnom postupku propisano je: „Stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka.“

Shodno Zakonu o upravnom postupku, odredbi člana 112 stav 1 Zakona o upravnom postupku koji glasi: "O rezultatima ispitnog postupka stranka se može izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod javnopravnog organa", odgovornom licu subjekta nadzora omogućeno da se izjasni na zapisnik čime izjavljuje: "Prihvatamo da donesete rješenje."

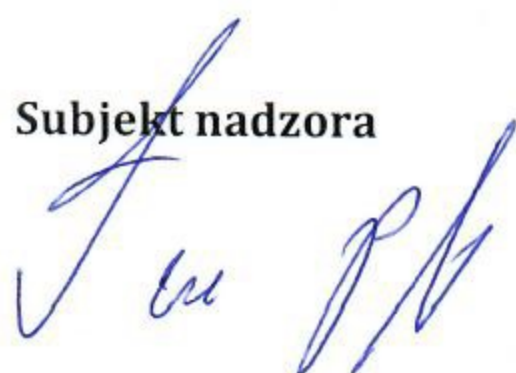
Shodno Zakonu o inspekcijskom nadzoru ,odredbi člana 22 stav 1, subjekat nadzora ima pravo dati izjavu na zapisnik i primjedbe na zakonitost postupka nadzora, ponašanje inspektora ili tačnost utvrđenog činjeničnog stanja. Odgovornom licu subjekta nadzora je pročitao zapisnik i omogućeno da se izjasni o činjenicama koje se odnose na predmet kontrole, konstatovanom činjeničnom stanju, pa upitan da li ima primjedbe na zapisnik izjavi: „Nemam primjedbi i kao takvog ga potpisujem.“

Zapisnik je sastavljen u tri primjerka od kojih se jedan uručuje stranki.

Zapisnik je pročitao i na isti stranka nema primjedbi.

Inspekcijski pregled je završen dana 23.10.2025.godine u 15:40 časova.

Subjekt nadzora



**Inspektor za stanovanje
Ivanović Mladen**



INSPEKCIJA ZA STANOVANJE

PODGORICA

**N/R G-din Ivanovic Mladen
Inspektor za stanovanje**

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno: 21. 10. 2025				
Org. jed.	Jed. za znak	Rečni broj	Prilog	Vrijednost
UR-IN-01-743/25-471/6				

Postovani,

Dana 23.09.2025 godine smo Vam se obratili a vezano za krov na zgradi u kojoj živimo u stanu ispod ploce. Krov prokisnjava vec godinama.

U Vasem obavjestenju br.01-743/25-471/3 od 25.09.2025 godine ste nas obavijestili da prilikom inspekcijskog nadzora nije bilo moguce utvrditi potrebu izvodjenja hitnih radova na ravnoj krovnoj ploci.

Kako smo smatrali da je neophodno izvodjenje hitnih radova na krovnoj ploci angazovali smo vjestaka gradjevinke struke i dostavili Vam nalaz vjestaka.

Vasim obavestenjem br.01-743/25-471/5 od 09.10.2025 godine ste trazili da vjestak izvrši dopunu nalaza.

U prilogu dostavljamo dopunu nalaza vjestaka gradjevinke struke od 20.10.2025 godine.

U nalazu vjestaka se nalaze HITNO i TRAJNO saniranje krova.

Molimo da na osnovu nalaza vjestaka preduzmete mjere i radnje u skladu sa ovlasenjima propisanim Zakonom o održavanju stambenih zgrada.

S postovanjem,

[Redacted signature]

[Redacted address line]

[Redacted address line]

Radosava Burića 185
Zabjelo
Podgorica

[REDACTED]
ul. Radosava Burića br. 185
Podgorica

**DOPUNA NALAZA I MIŠLJENJA
VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE**

**O STANJU STAMBENIH JEDINICA U ULICI RADOSAVA BURIĆA BR.
185 USLED PRODORA VLAGE SA RAVNE KROVNE PLOČE
OBJEKTA I POTREBI SANACIJE KROVNOG POKRIVAČA**

NARUČILAC:

[REDACTED]
ul. Radosava Burića br. 185
Podgorica

OBRAĐIVAČ: RAJKA POPOVIĆ, DIPL. INŽ. GRAĐ.
sudski vještak i ovlašćeni procjenitelj građevinske struke

Podgorica, oktobar 2025.god.

Shodno Obavještenju Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Direktorata za stanovanje Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja br. 01-743/25-471/5 od 09.10.2025.godine i potrebi dostavljanja dopune Nalaza i mišljenja od 06.10.2025.god., u „ smislu da se precizira u kom obimu se mogu izvesti radovi na predmetnom dijelu krova, a da su u skladu sa članom 12 stav 1 tačka 6 zakona o održavanju stambenih zgrada“ ... i da li prema, u obavještenju citiranim članu zakona „radovi opisani u dostavljenom nalazu prevazilaze hitne radove i smatraju se radovima većeg obima to jest nužnim radovima“. Prema članu 11 stav 1 i 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je „ nužnim radovima smatraju se radovi na 1) rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova međuspratnih konstrukcija i temelja, 2) rekonstrukcija ravnih i kosih krovova“, te potrebe „ da se dopunom nalaza preciziraju konkretni radovi kojim se ne odstupa od člana 12 stav 1 tačka 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada (specifikacija radova koje je potrebno preduzeti)“, dostavljam

DOPUNU NALAZA I MIŠLJENJA

VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE OD 06.10.2025.GOD.

Shodno predmetu vještačenja, u Nalazu i mišljenju od 06.10.2025.god., ovaj vještak je izvršio građevinsko vještačenje i u domenu svoje struke sagledao stanje predmetnih stambenih jedinica i krovnog pokrivača zgrade i u skladu sa tim dao zaključno mišljenje u pogledu hitnosti sanacije krovnog pokrivača zgrade

Računajući da višegodišnje parcijalne sanacije krova od strane vlasnika stanova (foto dokumentacija U nalazu i mišljenju od 06.10.2025.god.), zbog prirode problema, nijesu dali rezultat, ovaj vještak je mišljenja da treba hitno preduzeti kompletnu sanaciju krovnog pokrivača.

Naime, sanacija, tačnije zamjena oštećene hidroizolacije krovnog pokrivača ravne AB ploče objekta, shodno Zakonu o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025, 092/25 od 07.08.2025), ne predstavlja radove na rekonstrukciji, već radove adaptaciji. Članom 7 Zakona propisano je da „adaptacija odnosno sanacija je izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se: vrši promjena organizacije prostora u objektu, vrši zamjena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne mijenja snaga, projektovani kapacitet i osnovne karakteristike, ne mijenja zbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine“.

U skladu sa predhodno naznačenim, ovaj vještak je mišljenja da se sanacij krovnog pokrivača ne može svrstati u grupu 1) rekonstrukcija krovne konstrukcije, nosivih zidova međuspratnih konstrukcija i temelja niti u grupu 2) rekonstrukcija ravnih i kosih krovova, upravo iz razloga jer radovi ne obuhvataju radove na konstrukciji objekta.

U smislu otklanjanja oštećenog krovnog pokrivača potrebno je izvesti sledeće radove:

SPECIFIKACIJA RADOVA NA SANACIJI KROVA	
1.	Detaljan stručni pregled krovnih površina i elemenata krova, instacionih prodora na krovnoj terasi -vertikale zajedničkih instalacija zgrade, krovni slivnici, limarski opšivi krovne atike i sl.
2.	Djelimično uklanjanje postojeće hidroizolacije na oštećenim mjestima
3.	Priprema podloge, nivelisanje neravnina na krovu, premazivanje podloge bitulitom postavljanje nove hidroizolacije
4.	Uklanjanje stare izolacije, priprema podloge, nivelisanje neravnina na atikama premazivanje podloge bitulitom i postavljanje nove hidroizolacije na atikama sa podvlačenjem ispod limenih opšivki
5.	Izrada novih limenih opšivki od atike na mjestima oštećenja istih, zaptivanje oštećenja na spoju sa limom
6.	Zamjena oštećenih krovnih slivnika sa izradom hidroizolacije oko slivnika

U dijelu potrebe da se ovaj vještak izjasni „da se precizira u kom obimu se mogu izvesti radovi na predmetnom dijelu krova, a da su u skladu sa članom 12 stav 1 tačka 6 zakona o održavanju stambenih zgrada“ i da li „radovi opisani u dostavljenom nalazu prevazilaze hitne radove i smatraju se radovima većeg obima, to jest nužnim radovima“, kao vještak građevinske struke, mišljenja sam da se prethodno navedeni radovi moraju izvesti u obimu koji je neophodan da se obezbijedi hitno i trajno otklanjanje uzroka pojave vlage u stanovima.

U svjetlu naprijed naznačenog da predmetni radovi ne predstavljaju radove na rekonstrukciji, već radove na adaptaciji, tačnije sanaciji krovnog pokrivača krovne konstrukcije objekta, mišljenja sam da priroda problema i štetene posledice koje atmosferska voda uzrokuje, ukazuje na potrebu hitnosti u izvođenju ovih radova u naznačenom obimu. Računajući da su stanari zgrade pojedinačno, i u više navrata izvodili radova na parcijalnim sanacijama krovnog pokrivača, kao vještak građevinske struke mišljenja sam da ih ne treba posmatrati kao radove većeg obima.

Podgorica, 20.10. 2025.god.



Sudski vještak građevinske struke

Popović Rajka , dipl.inž.građ.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Direkcija za inspekcijski nadzor
u oblasti stanovanja

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Br: 01-743/25-471/5

09.10.2025.godine

UI. Radosava Burića, br.185
Podgorica

Predmet: Zahtjev

Veza: 01-743/25-471/4 od 07.10.2025.godine

Poštovana,

Kao podnosioca pisane inicijative za vršenje inspekcijskog nadzora koja je kod Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja, evidentirana pod br.01-743/25-471 od 19.09.2025.godine, kao i dopune inicijative broj br.01-743/25-471/4 od 07.10.2025.godine u dijelu nalaza i mišljenja vještaka građevinske struk,e u skladu sa članom 13 stav 1 tačka 1 Zakona o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016), obavještavam Vas:

Nakon uvida u dostavljeni nalaz i mišljenje sudskog vještaka građevinske struke Rajke Popović Damjanović dipl. ing. građ. od 06.10.2025.godine, u skladu ovlaštenjima propisanim članom 14 stav 1 tačka 3 i 4 Zakona o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore", br. 076/09, 057/11, 018/14, 011/15, 052/16) u vezi člana 251 stav 2 i člana 252 stav 2 Zakona o parničnom postupku ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 022/04 od 02.04.2004, 028/05 od 05.05.2005, 076/06 od 12.12.2006, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10 od 10.12.2010, 047/15 od 18.08.2015, 048/15 od 21.08.2015, 051/17 od 03.08.2017, 075/17 od 09.11.2017, 062/18 od 21.09.2018, 034/19 od 21.06.2019, 042/19 od 26.07.2019, 076/20 od 28.07.2020, 108/21 od 12.10.2021), obavještavam vas da je potrebno dostaviti dopunu nalaza i mišljenja, u smislu da se precizira u kom obimu se mogu izvesti radovi na predmetnom dijelu krova, a da su u skladu sa članom 12 stav 1 tačka 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.12.2022, 084/24 od 06.09.2024) kojim je propisano da su "hitni radovi radovi koji se moraju izvršiti, bez odlaganja, radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i zaštite imovine, **do nivoa sanacije postojećeg stanja**, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica i **do obezbjeđivanja sredstva za izvođenje nužnih radova**, i to: radovi na popravci oštećenih djelova krova", i da li prema citiranom članu zakona radovi opisani u dostavljenom nalazu prevazilaze hitne radove i smatraju se radovima većeg obima to jest nužnim radovima. Prema članu 11 stav 1 i 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano

je: "Nužnim radovima smatraju se radovi na: 1) rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija i temelja;
3) rekonstrukciji ravnih i kosih krovova.

S prednjim u vezi, potrebno je da se dopunom nalaza preciziraju konkretni radovi kojim se ne odstupa od člana 12 stav 1 tačka 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada (specifikacija radova koje je potrebno preduzeti), na osnovu čega postupajući inspektor nesporno može donijeti upravnu mjeru u skladu sa članom 35 stav 1 tačka 7 istog zakona, tj. narediti upravniku stambene zgrade da, u skladu sa članom 12 stav 2 Zakona, obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.

Dopuna nalaza je neophodna i radi daljeg postupanja organa upravljanja stambenom zgradom na koje je inspektor dužan da ukaže ukoliko problem nije moguće riješiti izvođenjem hitnih radova, u kom slučaju su stanari dužni da organizuju skupštinu etažnih vlasnika i Odlukom većine donesu najbolje rješenje što je propisano članom 186 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 19/09): „Odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade (nadogradnja stambene zgrade, pretvaranje posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade u poslovne prostorije, nužni radovi) skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih dijelova zgrade.“ U skladu sa članom 187 Zakona o svojinsko pravnim odnosima „Odluke skupštine su obavezne za sve vlasnike i upravnika“.

Imajući u vidu navedeno, potrebno je da ovoj inspekciji dostavite original dopunu nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke u roku od 7 (sedam) dana od dana prijema ovog zahtjeva.

INSPEKTOR ZA STANOVANJE

Mladen Ivanović



Dostavljeno:

- Naslovu
- U spise predmeta
- a/a

POVRATNICA

Broj . 01-743/25-471/5

Predmet pošiljke . Zahod'ev

Predato pošti

Na adresu . Radosava Burića
br. 185

U . Podgorica

Adresa

Crna Gora
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA
I DRŽAVNE IMOVINE
Inspektorske brigade br. 19, Podgorica

Broj.

Datum: 10.10.2025

Inspekcija za stanovanje

Podgorica

M.i.

Napomena pošiljaoca

Potvrđujem da sam dana

(datum ispisati slovima)

13 10 27 20 g.

primio pošiljku označenu na prednjoj strani

[Signature]

(primalac)

POTPISI

[Signature]

(dostavljač - poštunoša)



(odnos prema licu umjesto koga je pošiljka primljena)

NAPOMENA DOS



AR 37882927 0 ME

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 07.10.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UP-IN-01-743/25-471/4				

INSPEKCIJA ZA STANOVANJE

PODGORICA

N/R G-din Ivanovic Mladen
Inspektor za stanovanje

Postovani,

Dana 23.09.2025 godine smo Vam se obratili a vezano za krov na zgradi u kojoj zivimo u stanu ispod ploce. Krov prokisnjava vec godinama.

U Vasem obavjestenju br.01-743/25-471/3 od 25.09.2025 godine ste nas obavijestili da prilikom inspekcijskog nadzora nije bilo moguće utvrditi potrebu izvođenja hitnih radova na ravnoj krovnoj ploci.

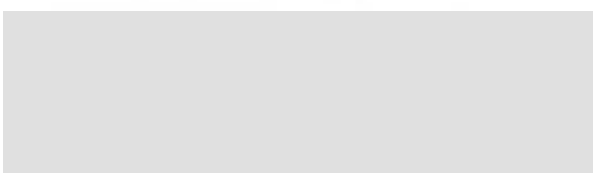
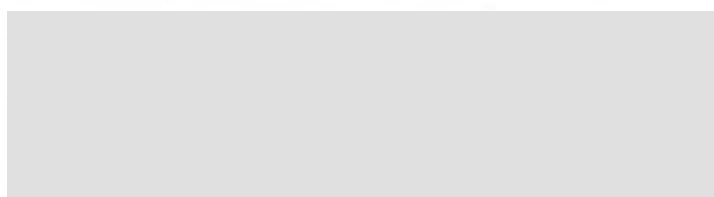
Kako smo smatrali da je neophodno izvođenje hitnih radova na krovnoj ploci angazovali smo vjestaka gradjevinske struke.

U nalazu vjestaka se nalaze HITNO i TRAJNO saniranje krova.

Molimo da na osnovu nalaza vjestaka preduzmete mjere i radnje u skladu sa ovlasenjima propisanim Zakonom o održavanju stambenih zgrada.

U prilogu dostavljamo nalaz vjestaka gradjevinske struke od 06.10.2025 godine.

S postovanjem,



Radosava Burića 185
Zabjelo
Podgorica



[REDACTED]
ul. Radosava Burića br. 185
Podgorica

NALAZ I MIŠLJENJE

VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

**O STANJU STAMBENIH JEDINICA U ULICI RADOSAVA BURIĆA BR.
185 USLED PRODORA VLAGE SA RAVNE KROVNE PLOČE
OBJEKTA I POTREBI SANACIJE KROVNOG POKRIVAČA**

NARUČILAC:

[REDACTED]
ul. Radosava Burića br. 185
Podgorica

OBRADIVAČ: RAJKA POPOVIĆ, DIPL. INŽ. GRAĐ.

sudski vještak i ovlašćeni procjenitelj građevinske struke

Podgorica, septembar 2025.god.



Od strane [REDACTED], ul. Radosava Burića br. 185, Podgorica, kao Naručioca, angažovana sam sa zadatkom da, kao sudski vještak građevinske struke, sačinim stručni nalaz i mišljenje o stanju stambene jedinice naručioca i susjednih stambenih jedinica ispod krovne ploče zgrade, uzrocima prodora atmosferske vode i nastalih oštećenja u stambenoj jedinici naručioca i susjeda, te potrebi sanacije krovnog pokrivača ravne AB krovne ploče (krovne terase) stambene zgrade, a sve u skladu sa uputstvom iz Obavještenja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Direktorat za stanovanje Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja br. 01-743/25-471 od 19.09.2025.godine. Inspektora za stanovanje Ivanović Mladena. Obavještenjem se naručilac upućuje da „u cilju rješavanja navedenog problema potrebno angažovanje vještaka građevinske struke, na novu čijeg nalaza i mišljenja inspektor za stanovanje, ukoliko se utvrdi da je potrebno izvođenje hitnih radova, može preduzeti mjere i radnje shodno ovlaštenjima propisanim Zakonom o održavanju stambenih zgrada“.

Vještak je izvršio izlazak na lice mjesta dana 03.10.2025.god. i vizuelni pregled stanja stanova u ulici Radosava Burića br. 185 etažnih vlasnika [REDACTED] i [REDACTED] te vizuelni pregled krovnog pokrivača ravne krovne ploče (krovne terase) iznad predmetnih stambenih jedinica, u prisustvu etažnih vlasnika.

Nakon obavljenog vještačenja na licu mjesta, kada je i sačinjena u ovom nalazu prezentirana foto dokumentacija, vještačenja tom prilikom prikupljenih podataka, te vještačenja raspoložive dokumentacije i podataka koji su dostavljeni od strane naručioca, dajem sledeći

N A L A Z

Predmet vještačenja je konstantan prodor atmosferske vode u stan naručioca, stambeni prostor PD [REDACTED] površine 36,00 m², sprat P5, kao i susjednih stanova na petom i četvrtom spratu zgrade i to: stambenog prostora PD [REDACTED] površine 67,00 m², sprat P5, stambenog prostora PD 54 površine 67,00 m², sprat P4 i stambenog prostora PD [REDACTED] površine 36,00 m², sprat P4 u društvenoj stambenoj zgradi, zgradi br. 1 na katastarskoj parceli br. 3966 KO Podgorica III, PJ Podgorica i to sa ravne AB krovne ploče stambene zgrade i oštećenja nastala u stanu naručioca i susjednim stanovima kao posledica prodora vode, te analiza uzroka prodora atmosferske vode i potrebe sanacije uzroka, a sve u cilju zaštite imovine naručioca od daljeg propadanja, te zaštite sigurnosti i zdravlja stanara.

Stambena jedinica PD [REDACTED] naručioca je locirana na petom spratu stambene zgrade starogradnje u ulici Radosava Burića br. 185, koji je smješten AB ravne krovne ploče (neprohodne krovne terase) zgrade.

Tačnije, ispod predmetne krovne terase je smješten stan naručioca označen kao posebni dio zgrade PD [REDAKTIRANO] tačnije stan etažnih vlasnika [REDAKTIRANO] i [REDAKTIRANO] kao i stan etažnog vlasnika [REDAKTIRANO] označen kao posebni dio PD [REDAKTIRANO]. Kako je krovna terasa objekta denivelisana, ispod krovne terase su i dvije stambene jedinice PD [REDAKTIRANO] PD [REDAKTIRANO] na četvrtom spratu terase, takođe izložene prodoru atmosferske vode.



denivelisana krovna ploča ulaza br. 185 zgrade sa dva nivoa krovne neprohodne terase

Pristup krovnoj ploči je moguć preko zajedničkog stepenišnog prostora zgrade i izlaza na ravnu krovnu ploču iznad četvrtog sprata zgrade, dok se predmetnoj krovnoj ploči (terasi) iznad petog sprata zgrade, pristupa preko ugrađenih spoljašnjih merdevina od metalne konstrukcije.

Od strane prisutnih etažnih vlasnika, ovaj vještak je upoznat sa okolnostima kontinuiranog, višegodišnjeg prodora vlage u stanu naručioca, kao i susjednim stanovima, koji konstantno uzrokuje oštećenja i onemogućavaju sigurno korišćenje imovine od strane etažnih vlasnika.

Neodržavanje ravne krovne ploče objekta (krovne terase), kao zajedničkog dijela zgrade etažnih vlasnika zgrade, te nadekvatna sanacija (parcijalno krpljenje krpljenje od strane samih etažnih vlasnika), dovelo je do eskalacije problema u smislu da su

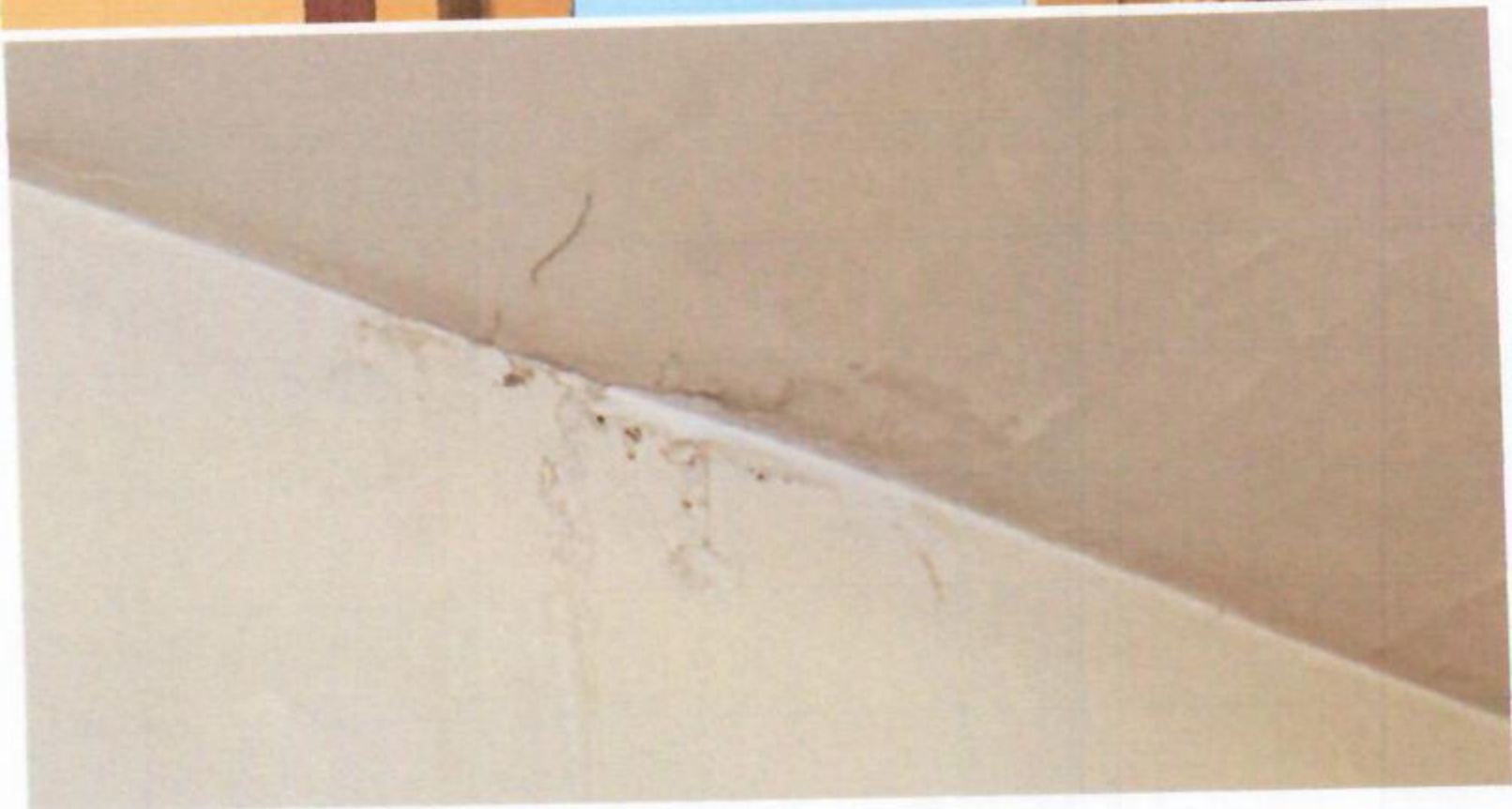
prodorom atmosferske vode sa krova duži vremenski period zahvaćene sve prostorije stambene jedinice naručioca. Vizuelnim pregledom vještak je evidentirao i oštećenja susjednog stana na petom spratu zgrade, oštećenja plafona i zidova zajedničkog stepenišnog prostora zgrade na petom spratu, te postojanje oštećenja na stanovima četvrtog sprata.

U stanu naručioca, posebnom dijelu zgrade PD [redacted] na petom spratu zgrade, evidentirana su značajna oštećenja na plafonu i zidovima stana, svježi tragovi prodora vlage na plafonu i zidovima, posebno izgraženi u dnevnoj sobi, kupatilu, kuhinji i hodniku stana. Evidentirani prodori atmosferske vode i nastala oštećenja u stanu su posledica oštećenja hidroizolacije krovne terase i atike krova, te limenih opšivski na atici.

Pojava atmosferske vode i evidentno slivanje vode na plafonu i niz zidove stana kod atmosferskih padavina, pored oštećenja plafona i zidove stana, stvara nemoguće uslove za život u memli, u uslovima vlagom natopljenim zidovima i plafonima, te, ujedno, stvara potencijalnu opasnost kod dodira atmosferske vode i kućne elektroinstalacije.

Stanje stambenog prostora naručioca ukazuju da se radi o višegodišnjem problemu, koji je posledica nedostataka i oštećenja krovnog pokrivača ravne krovne terase zgrade iznad predmetnog stana, kao i oštećenja instalacionih prodora na krovnoj terasi i (vertikale zajedničkih instalacija zgrade, krovni slivnici, dimnjački kanali), kao i limarskih opšiva krovne atike i dr.





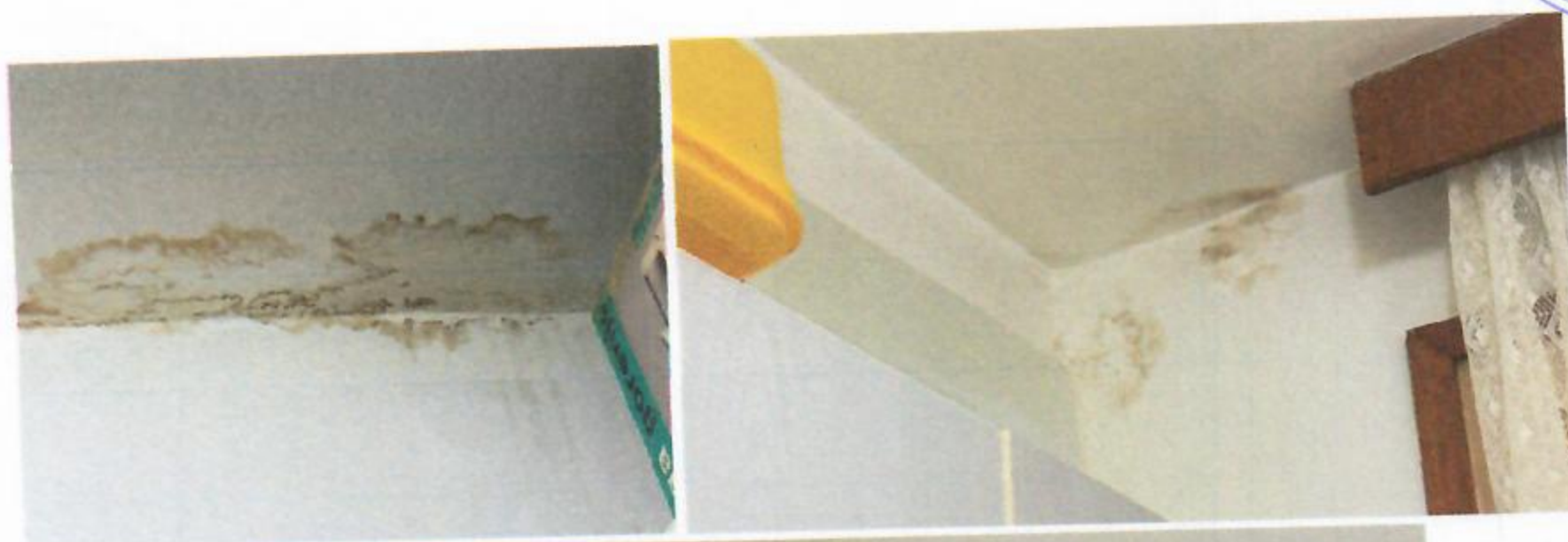






foto dokumentacija stana PD [REDACTED] sačinjena dana 03.10.2025.god.

Pored stambene jedinice naručioca, posebnog dijela zgrade [redacted] etažnih vlasnika [redacted] vještak je izvršio vizuelni pregled i susjedne stambene jedinice PD 55 etažnog vlasnika Dačević Brano Jovane, kao i stambene jedinice PD 53 etažnog vlasnika Obradović Savo Marka, te vizuelni pregled krovnog pokrivača ravne krovne ploče (krovne terase) iznad predmetnih stambenih jedinica.

Foto dokumentacija u nastavku, sačinjena u susjednim stambenim jedinicama, te foto dokumentacija plafona i zidova zajedničkih prostorija zgrade, ukazuje da je prodorom vlage zahvaćena, ne samo stambena jedinica naručioca, već je značajan problem evidentan u svim stambenim i zajedničkim prostorijama ispod krovne ploče, dvije krovne terase objekta.









foto dokumentacija stanova PD 55 i PD 54 sačinjena dana 03.10.2025.god.





foto dokumentacija zajedničkog stepenišnog prostora sačinjena dana
03.10.2025.god.

Foto dokumentacija krovne ploče ukazuje da je stanje krovnog pokrivača neprohodnih terasa - hidroizolacije na ravnim površinama i uz atike krova, hidroizolacija uz druge elemente krova (slivnike, vertikalne zajedničkih instalacija zgrade, dimnajačkih kanala), te stanje limenih opšivki jako loša.

Parcijalna krpljenja hidroizolacije od strane samih etažnih vlasnika evidentno ne može zaustaviti prodor atmosfere vode u prostorije ispod krovne ploče (samo preusmjerava prodor vode) i ne može zaustaviti intenzivno propadanje samog krovnog pokrivača, tačnije krovne hidroizolacije.

Stanje krovnog pokrivača ukazuje na neophodnost urgente stručne rekonstrukcije i sanacije krova, koje će obuhvatiti sve elemente krova. Potrebno je, i to urgentno, spriječiti dalji prodor atmosfere vode u stambene jedinice i spriječiti dalja oštećenja stambenih i zajedničkih prostorija zgrade.



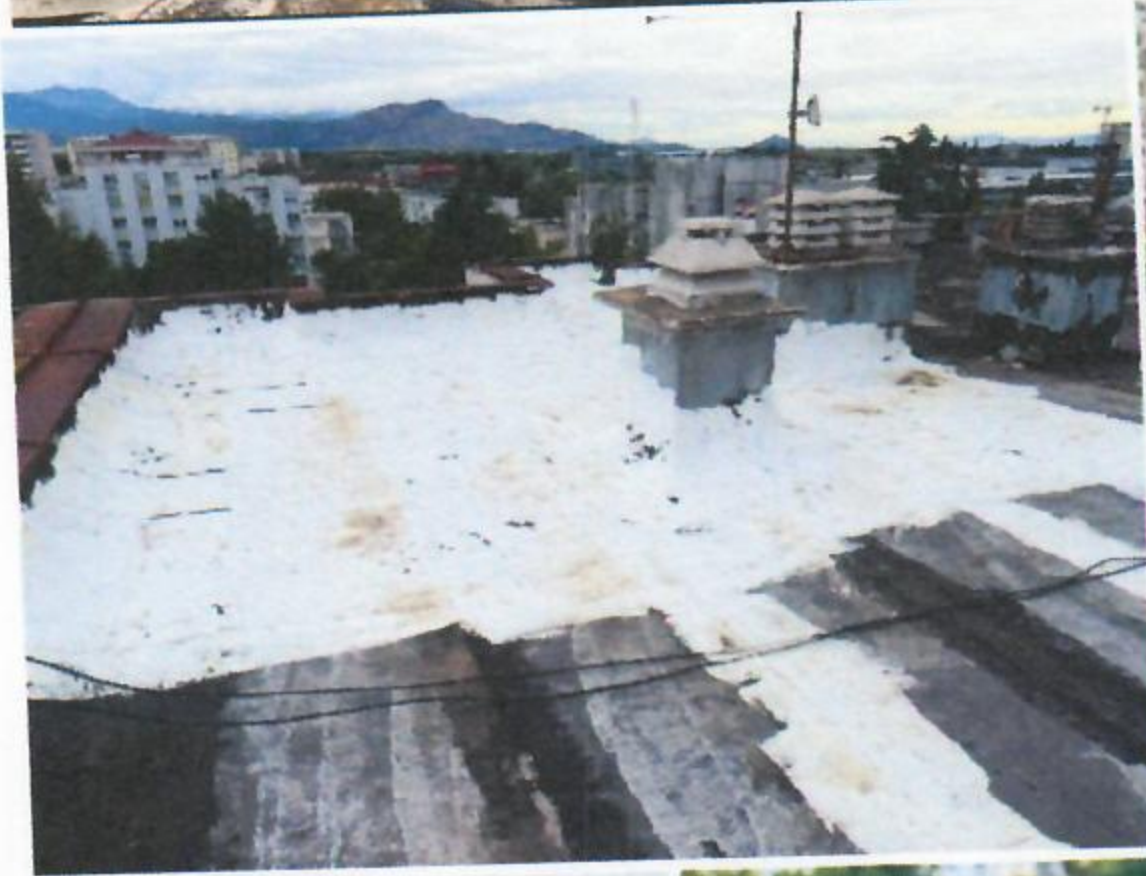




foto dokumentacija ravnog krova (krovne terase) sačinjena dana 18.03.2025.god.

Kako se u konkretnom slučaju radi o **hitnim radovima koji se moraju izvršiti, bez odlaganja**, radi zaštite imovine, zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, **radovi na popravci oštećenih djelova krova** (krovnog pokrivača neprohodnih terasa, tačnije hidroizolacije krova i njene zaštite, atike, vertikala zajedničkih instalacija, slivnika, opšivki krova i dr.), shodno čl. 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("službeni list Crne Gore", br. 041/1 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.12.2022) upravnik je "dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja".

Na osnovu podataka prikupljenih prilikom vještačenja na licu mjesta, te vještačenja raspoložive dokumentacije i podataka koji su dostavljeni od strane naručioca, dajem sledeće

ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

◦ Vještak je na licu mjesta evidentirao značajna oštećenja na krovu zgrade usled kojih dolazi do prodora atmosferske vode, kako u zajedničke prostorije zgrade, tako i posebno i intenzivno u stambene jedinice etažnih vlasnika. Atmosferska voda, koja konstantno tokom padavina, prodire u stambene jedinice ispod krova zgrade, oštećuje imovinu etažnih vlasnika (plafone, zidove, podove, instalaciju i opremu stanova), oštećuje AB konstrukciju krovne ploče objekta i utiče na zdravlje stanara.

◦ **Neophodno je da nadležni organ upravljanja zgradom (Skupština i upravnik zgrade), sve u skladu sa svojim obavezama i ovlašćenjima, pristupi sanaciji krova na način što će, shodno članu 12. Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/1 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.12.2022) hitno, bez odlaganja, pokrenuti postupak popravke oštećenih djelova predmetnog krova na način i u obimu koji će trajno sanirati oštećenja na krovu i time spriječiti dalje štetene posledice.**

Prilozi:

- Rješenje sudskog vještaka

Podgorica, 06.10. 2025.god.



Sudski vještak građevinske struke

Popović Rajka , dipl.inž.građ.

Na osnovu člana 9 stav 1 Zakona o sudskim vještacima ("Službeni list CG", broj 54/16), Komisija za vještake donosi

**RJEŠENJE
O POSTAVLJENJU SUDSKOG VJEŠTAKA**

Popović Branka Rajka, rođena 11.11.1966. godine u Podgorici, diplomirani građevinski inženjer, postavlja se za sudskog vještaka građevinske struke.

OBRAZLOŽENJE

Ministarstvo pravde je na osnovu člana 12 stav 1 Zakona o sudskim vještacima objavilo poziv za ponovno postavljenje sudskih vještaka na svojoj internet stranici i u dnevnom listu "Pobjeda", dana 13.01.2023. godine, na koji je imenovani prijavio svoje učešće.

Komisija za vještake je razmotrila prijavu Popović Rajke za ponovno postavljenje i utvrdila da ista ispunjava opšte i posebne uslove predviđene članom 6 stav 1 i 3 Zakona o sudskim vještacima za vršenje vještačenja navedenog u dispozitivu.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Broj: 05-109/23-190
Podgorica, 20. oktobra 2023. godine

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u roku od 20 dana od dana dostavljanja istog.

**Ministarstvo pravde
Komisija za vještake**

**PREDSJEDNIK KOMISIJE
MUŠIKA ĐUJOVIĆ**



POVRATNICA

Broj. 01-743/25-471/3

Predmet pošiljke. Obavijestjenje

Predato po [redacted]

Na adresu. Radosava
Burića br. 185
u Podgorica

Adresa

Crna Gora
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA
I INFRASTRUKTURE
Ulica Crnogoraca 19, Podgorica

Data. 25.09.2025

Inspekcija za stanovanje
Podgorica

Napomena pošiljaoca

Potvrđujem da sam dana

29.09.2025
(datum ispisati ma)

primio pošiljku označenu na prednjoj strani

(primalac)

(dostavljač - poštomoša)

ko koga je pošiljka primljena)

OSTAVLJAČA - POŠTONOŠE



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Direkcija za inspekcijski nadzor
u oblasti stanovanja

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Br: 01-743/25-471/3

25.09.2025.godine

UI. Radosava Burića, br.185
Podgorica

Predmet: Obavještenje

Veza: 01-743/25-471 od 19.09.2025.godine

Poštovana,

Kao podnosioca pisane inicijative za vršenje inspekcijskog nadzora koja je kod Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja, evidentirana pod br. 01-743/25-471 od 19.09.2025.godine, u skladu sa članom 13 stav 1 tačka 1 Zakona o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016), obavještavam Vas:

Inspektor za stanovanje je pokrenuo postupak inspekcijskog nadzora u konkretnoj pravnoj stvari, u skladu sa ovlašćenjima propisanim članom 33 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.10.2022, 084/24 od 06.09.2024). Tom prilikom nije bilo moguće utvrditi nadležnost inspekcije za stanovanje u odnosu na navode iz predmetne inicijative.

Naime, izvršenim inspekcijskim pregledom nije bilo moguće utvrditi potrebu izvođenja hitnih radova na ravnoj krovnoj ploči.

Nadalje, ukoliko smatrate da postoji potreba izvođenja hitnih radova na stambenoj zgradi, obavještavam vas da je u cilju rješavanja navedenog problema potrebno angažovanje vještaka građevinske struke, na osnovu čijeg nalaza i mišljenja inspektor za stanovanje, ukoliko se utvrdi da je potrebno izvođenje hitnih radova, može preduzeti mjere i radnje shodno ovlašćenjima propisanim Zakonom o održavanju stambenih zgrada.

Shodno prednje navedenom obavještavam vas da inspekcija za stanovanje nema ovlašćenja za dalje postupanje imajući u vidu odredbe člana 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada, na osnovu čega obustavlja dalji postupak po predmetnoj inicijativi.

Dostavljeno:

- Naslovu
- U spise predmeta
- a/a

INSPEKTOR ZA STANOVANJE



Ivanović Mladen



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Direkcija za inspekcijski nadzor
u oblasti stanovanja

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Br: 01-743/25-471/2

24.09.2025.godine

SLUŽBENA ZABILJEŠKA

Sačinjena dana 24.09.2025.godine, sa početkom u 12:00 časova, u ul. Radosava Burića br.185, u Podgorici, opština Podgorica, od strane inspektora za stanovanje Ivanović Mladena, u prisustvu podnosioca inicijative [REDACTED]

Uprava za inspekcijske poslove Glavni Grad Podgorica proslijedio je inicijativu za vršenje inspekcijskog nadzora zavedenu kod Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine pod br.01-743/25-471 od 19.09.2025.godine. Navedenom inicijativom podnosilac ističe da živi u stanu na poslednjem spratu u ul. Radosava Burića br.185, u Podgorici, koji godina prokišnjava. Nadalje se u inicijativi navodi da su sazivane sjednice Sev ali da se problem nije riješio.

Dana 24.09.2025.godine u 10:30h, inspektor za stanovanje je rješavajući u postupku inspekcijskog nadzora pokrenutog po službenoj dužnosti na osnovu gore navedene inicijative, izašao na lice mjesta u ul. Radosava Burića br.185, u Podgorici kojom prilikom je utvrđeno sledeće:

U momentu kontrole pregledom stana podnosioca inicijative koji se nalazi na poslednjoj etaži, iznad kojeg se nalazi ravna krovna ploča, nije bilo prisutno curenje vode ali su u svakoj prostoriji stana vidljivi tragovi curenja vode sa plafona. Prema izjavi kontroli prisutne voda se pojavljuje tokom padavina, kao i da je ona o svom trošku nekoliko puta izvršila određene radove na krovu radi poboljšanja hidroizolacije stana ali bezuspješno.

Izlaskom na ravnu krovnu ploču predmetne stambene zgrade nije bilo moguće utvrditi bilo kakvo oštećenje koje bi uzrokovalo propuštanje vode u stan podnosioca inicijative.

U odnosu na prednje navedeno inspektor za stanovanje nije mogao utvrditi potrebu izvođenja hitnih radova koji su bliže određeni članom 12 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano:

„Hitnim radovima smatraju se radovi koji se moraju izvršiti, bez odlaganja, radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica i do obezbjeđivanja sredstva za izvođenje nužnih radova, i to:

- 1) radovi na plinskim instalacijama;
- 2) radovi na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema;

- 3) radovi u slučaju napuknuća, oštećenja i začepljenja zajedničke vodovodne i kanalizacione instalacije;
- 4) radovi na električnoj instalaciji;
- 5) radovi na popravci oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala;
- 6) radovi na popravci oštećenih djelova krova;
- 7) radovi na fasadi;
- 8) radovi radi očuvanja statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih djelova zgrade.”

Članom 12 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je: „Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.”

Članom 11 stav 1 istog zakona propisano je: „Nužnim radovima smatraju se radovi na rekonstrukciji ravnih i kosih krovova”.

Inspektor za stanovanje je uputio podnosioca inicijative na mogućnost angažovanja vještaka građevinske struke radi utvrđivanja koje radove je potrebno izvesti kako bi se sanirao navedeni problem.

S obzirom da u momentu kontrole nije moguće utvrditi curenje vode niti potrebu izvođenja hitnih već nužnih radova inspektor za stanovanje nema ovlašćenja za dalje postupanje u odnosu na predmetnu inicijativu, imajući u vidu odredbe člana 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada i sačinjava službenu zabilješku.

Završeno u 13:30 časova.

INSPEKTOR ZA STANOVANJE

Mladen Ivanović





ЦРНА ГОРА
ГЛАВНИ ГРАД ПОДГОРИЦА
УПРАВА ЗА ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	19. 09. 2025
Adresa:	Бачка Буковића бб, 81000 Подгорица, Црна Гора
Телефон:	тел: +382 20 672 493, +382 67 245 799
Е-пошта:	email: uip@podgorica.me
Веб-сајт:	www.podgorica.me

UPI-IV-01-703/25-471/1

Број: UPI 19-735/25-2197

Подгорица, 18.септембар 2025. године

МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА, УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ

ДИРЕКТОРАТ ЗА СТАНОВАЊЕ

ДИРЕКЦИЈА ЗА ИНСПЕКЦИЈСКИ НАДЗОР

ЗА ИНСПЕКТОРА СТАНОВАЊЕ

Поштовани,

У прилогу акта достављамо вам писану иницијативу број UPI 19-735/25-2197 ради предузимања мјера у складу са законским овлашћењима.

У прилогу : - Писана иницијатива број UPI 19-735/25-2197

С поштовањем

Комунална инспекторка,

Сања Крстичевић

С поштовањем,

мр Бранко Ковачевић
ДИРЕКТОР

Достављено:

- Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине-за инспектора
- становање, Подгорица УЛ.4.пролетерске бригаде 19
- Списи предмета
- а/а

Контакт особа: Крстичевић Сања, комунални инспектор
тел: 067 609 640

Sajga!

MARINA
15/09/2025

INSPEKCIJA ZA STANOVANJE
PODGORICA

Glavni grad - Podgorica				
UPRAVA ZA INSPEKCIJSKE POSLOVE				
15-09-2025				
Primljeno:				
Org. jed.	Ad. kas. 1734	Recni broj	Prilog	Vrijednost
14/1	19-735	25-2157		

Postovani,

Ovim putem Vas obavestavam o problemu koji imam u stanu u kom zivim.

Stan u kom zivim nalazi se u ulici Radosava Burica 185, na Zabjelu.

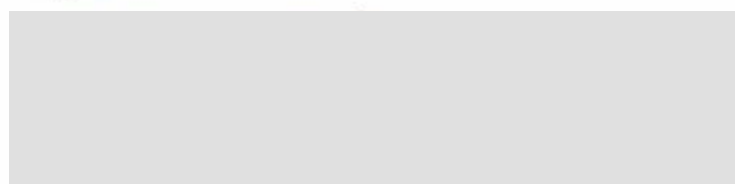
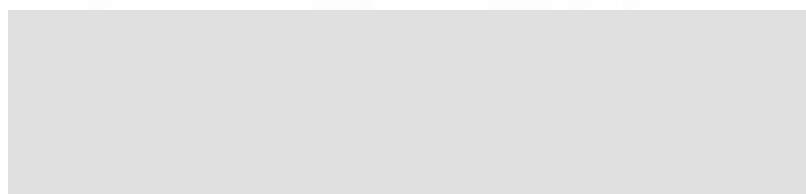
Stan se nalazi na zadnjem, petom spratu. Na zgradi je ravni krov koji prokisnjava, vec godinama. Ovaj problem smo prijavili predsedniku skupstine stanara i upravniku jos 2022 godine, i svake naredne. Oni su u vise navrata zakazivali skupstine stanara, ali se ovaj problem nije rijesio.

Svaka prostorija u stanu prokisnjava a prethodne zime 2024/ 2025 godine smo morali da postavimo lavor u dnevnoj sobi jer je sa plafona kapala kisnica kad god bi padala i manja kisa. U kupatilu kad pada i manja kisa se pojavi mlaz kisnice niz zid, na vise mjesta.

Molim Vas da preduzmete mjere u skladu sa vasim nadleznostima kako bi se ovaj problem rijesio sto prije, to jest prije jesenjih kisa, i kako bi sprijecili dalje ugrozavanje naseg zdravlja.

U prilogu su fotografije kao dokaz prethodno navedenog.

S postovanjem,



Radosava Burića 185
Zabjelo
Podgorica

Nadina

DNEVNA SOBA



DNEVNA SOBA



KUPAT LO

HODNPK

KUHINJA



INSPEKCIJA ZA STANOVANJE

PODGORICA

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 19.09.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
URIN-01-743/25-471/1				

Postovani,

Ovim putem Vas obavestavam o problemu koji imam u stanu u kom zivim.

Stan u kom zivim nalazi se u ulici Radosava Burica 185, na Zabjelu.

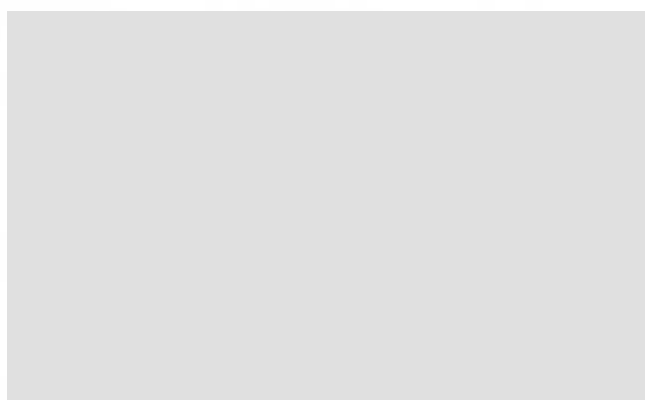
Stan se nalazi na zadnjem , petom spratu . Na zgradi je ravni krov koji prokisnjava, vec godinama. Ovaj problem smo prijavili predsedniku skupstine stanara i upravniku jos 2022 godine, i svake naredne. Oni su u vise navrata zakazivali skupstine stanara , ali se ovaj problem nije rijesio .

Svaka prostorija u stanu prokisnjava, a prethodne zime 2024/ 2025 godine smo morali da postavimo lavor u dnevnoj sobi jer je sa plafona kapala kisnica kad god bi padala i manja kisa. U kupatilu kad pada i manja kisa se pojavi mlaz kisnice niz zid, na vise mjesta .

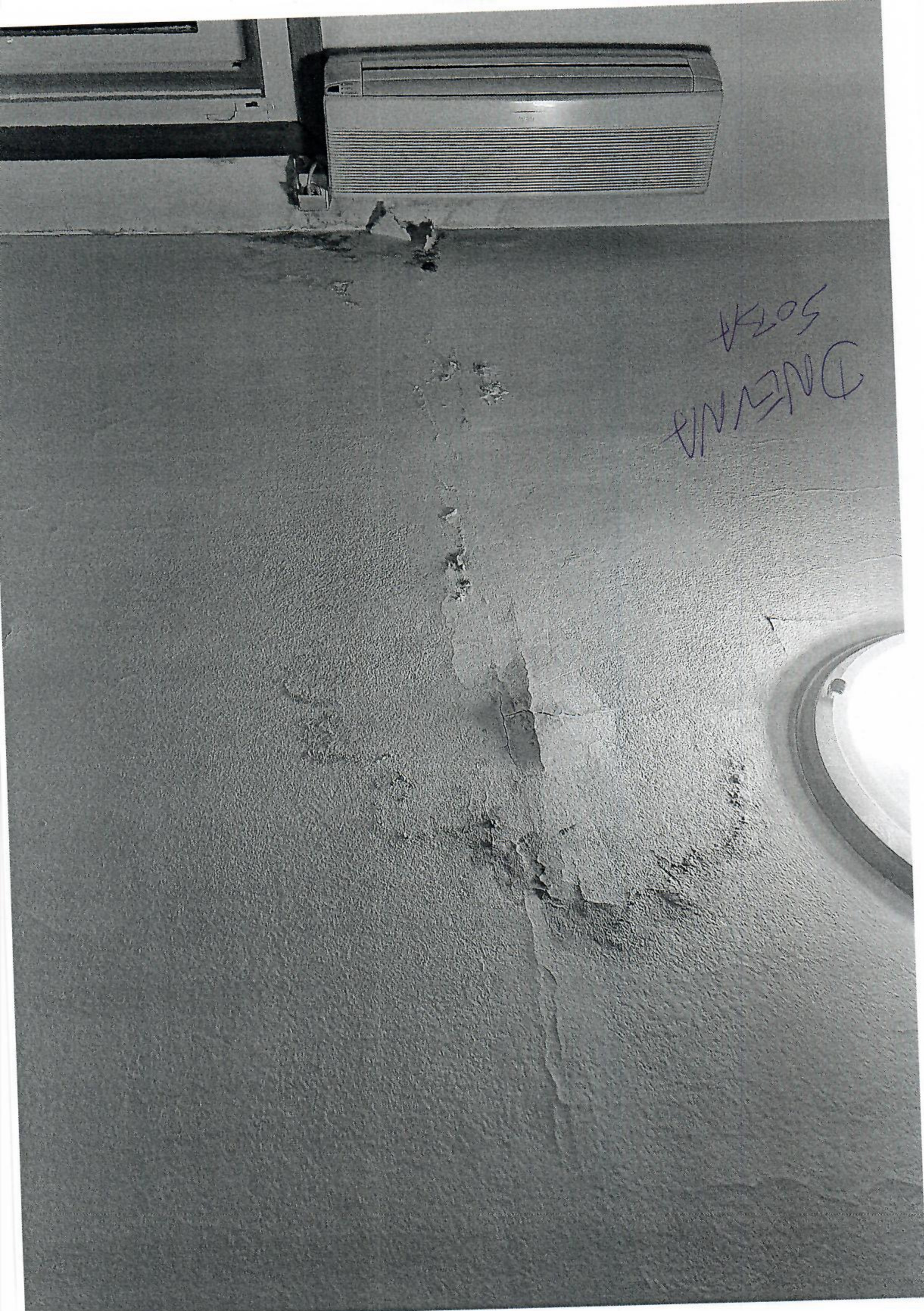
Molim Vas da preduzmete mjere u skladu sa vasim nadleznostima kako bi se ovaj problem rijesio sto prije, to jest prije jesenjih kisa, i kako bi sprijecili dalje ugrozavanje naseg zdravlja.

U prilogu su fotografije kao dokaz prethodno navedenog.

S postovanjem,



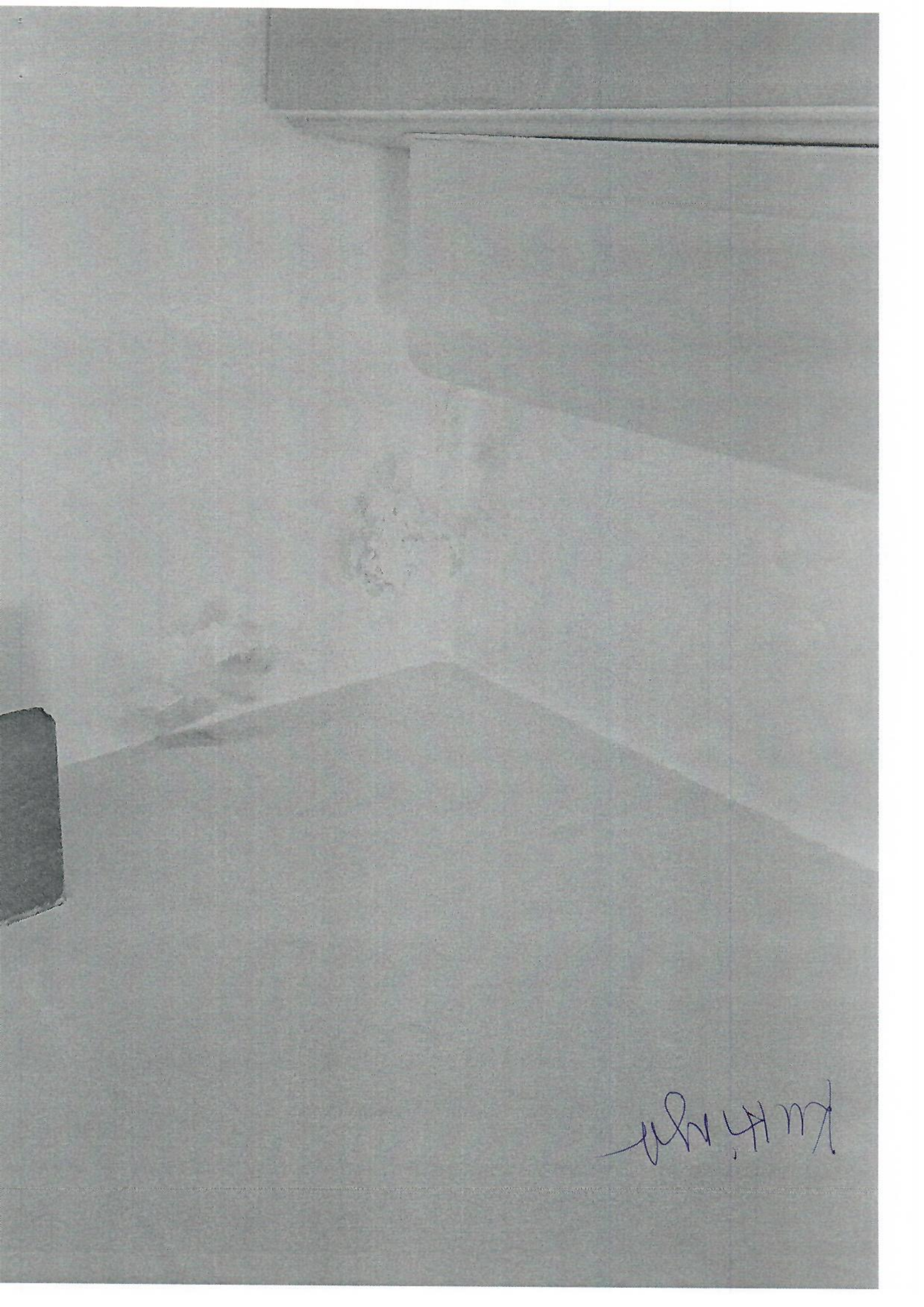
Radosava Burića 185
Zabjelo
Podgorica

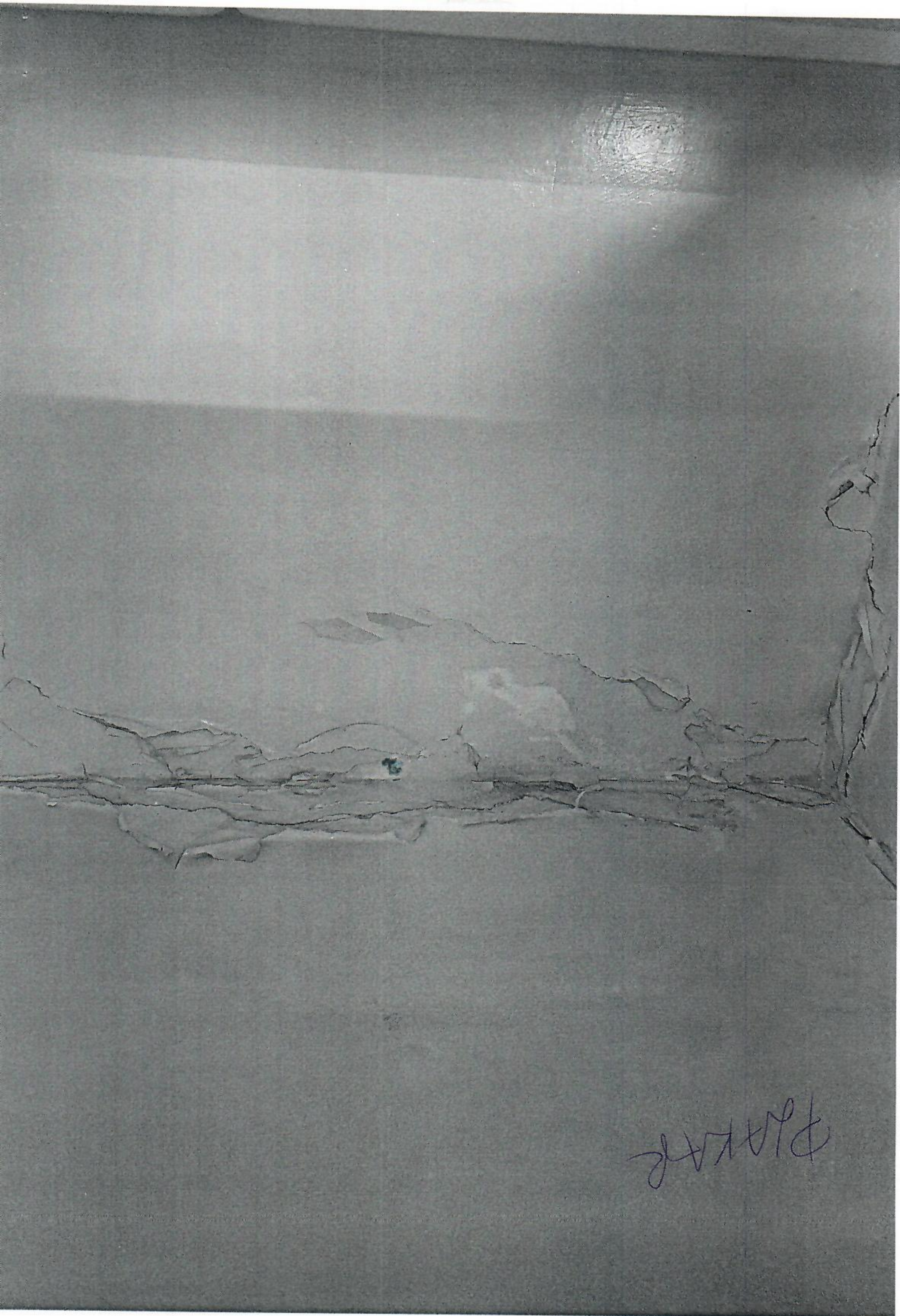


DATEVNA
502A



DUEVA
508A

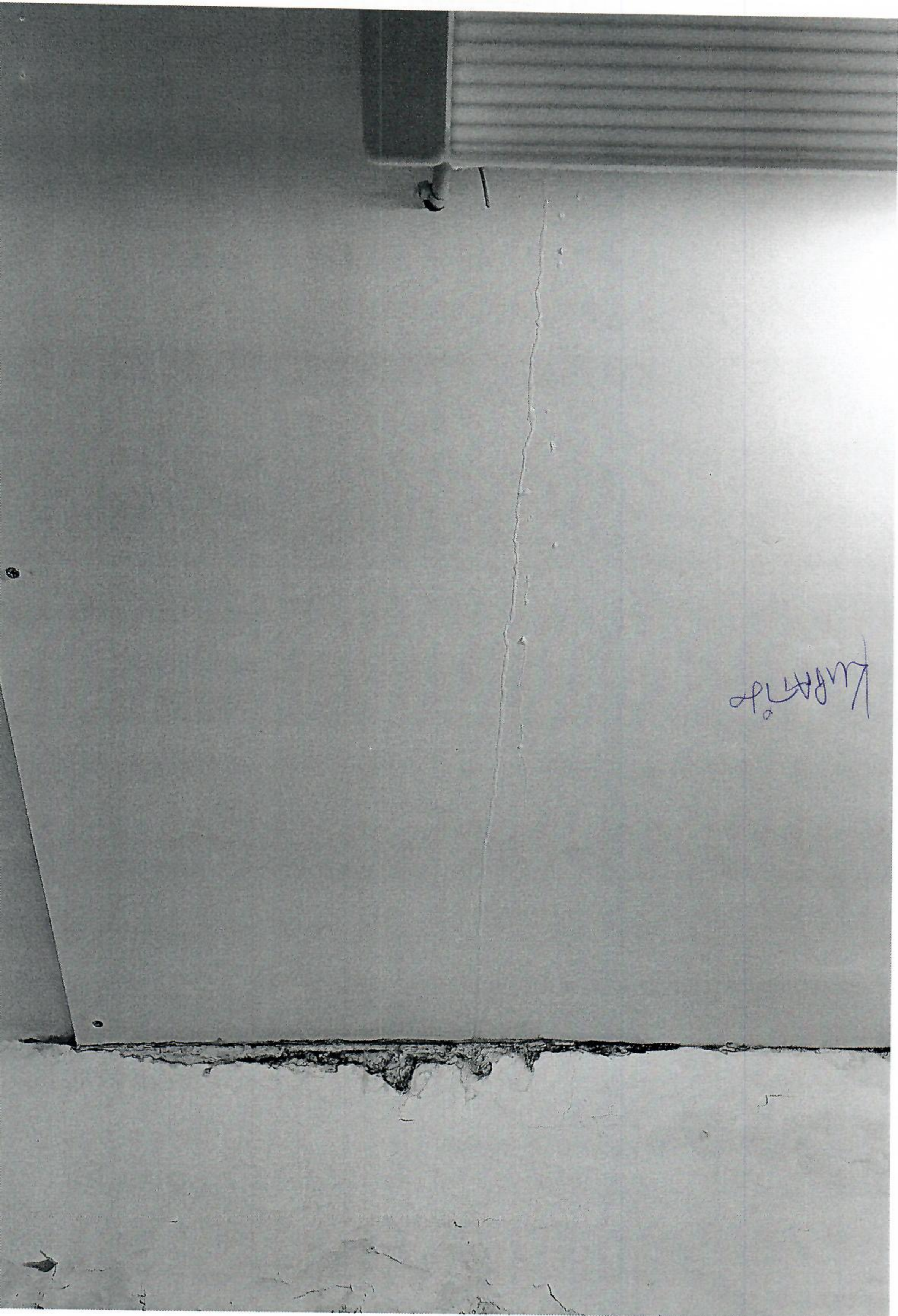


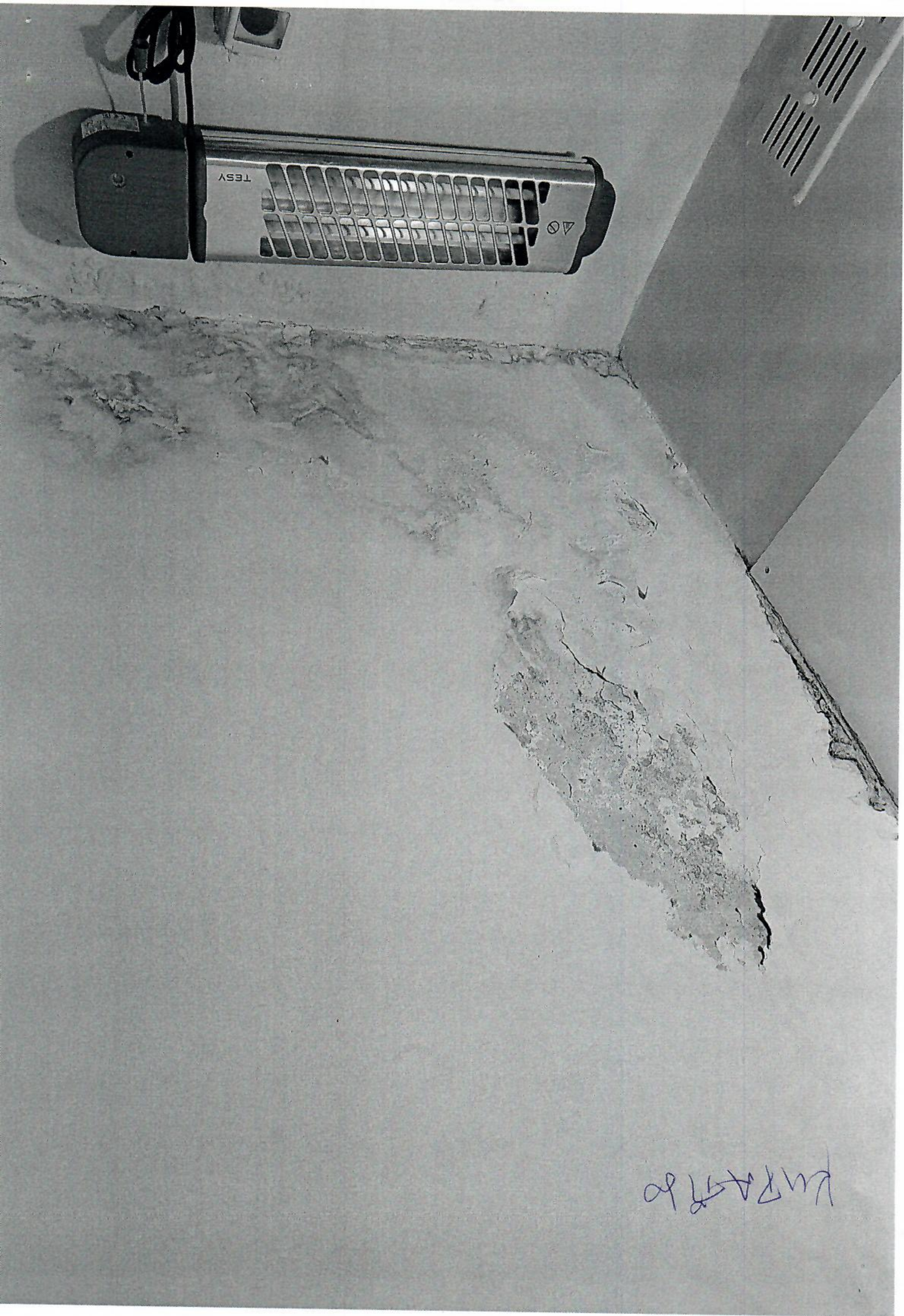


Plaque

Handwritten text: *Handwritten text, possibly "Handwritten text" or "Handwritten text"*

WALLS - N
to Drive &





KUPA 9780



Kuram do

26/11/1

u

Hadnuk



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Direkcija za inspekcijski nadzor
u oblasti stanovanja

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UP IN-01-743/25-471/8
Podgorica, 24.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za stanovanje, Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja – Inspektor za stanovanje rješavajući po službenoj dužnosti, u postupku inspekcijskog pregleda kod subjekta nadzora-upravnika stambene zgrade u ul. Radosava Burića, br.185, opština Podgorica, na osnovu člana 32 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada (“Službeni list Crne Gore”, br. 041/16, 084/18, 111/22, 140/22, 084/24), u vezi sa odredbama čl. 3, 9, 14, 15, 37 i 39 Zakona o inspekcijskom nadzoru (“Službeni list Republike Crne Gore”, br.039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore”, br.076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016) i odredbama članova 18 i 21 Zakona o upravnom postupku (» Sl. list Crne Gore « br. 056/14 od 24.12.2014, 020/15 od 24.04.2015, 040/16 od 30.06.2016, 037/17 od 14.06.2017) donosi,

RJEŠENJE

NAREĐUJE SE upravniku stambene zgrade u ul. Radosava Burića, br.185, opština Podgorica, Pjetru Arapoviću, od oca [REDACTED] majke [REDACTED] djevojačko prezime [REDACTED] rođen [REDACTED] godine u [REDACTED], JMBG [REDACTED] stalno nastanjen na adresi [REDACTED] u [REDACTED], da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posledica, i to radove na sanaciji ravne krovne ploče koji su preciznije definisani nalazom i mišljenjem vještaka građevinske struke.

Rok za izvršenje naloženih upravnih radnji iz ovog rješenja je 15(petnaest) dana od dana uručjenja rješenja.

Subjekt nadzora je dužan da u roku od 3 (tri) dana od dana isteka roka za izvršenje naređenih mjera pisano obavijesti inspektora da li su naređene mjere izvršene.

U slučaju neizvršenja naređenih upravnih mjera iz ovog rješenja, u naznačenom roku, sprovede se administrativno izvršenje rješenja novčanom kaznom, a o istom će se odlučiti posebnim rješenjem.

Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

OBRAZLOŽENJE

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za stanovanje, Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja – Inspektor za stanovanje postupajući po službenoj dužnosti, a na osnovu inicijative br. UP IN 01-743/25-471/1 od 19.09.2025.godine, UP IN 01-743/25-471/4 od 07.10.2025.godine, UP IN 01-743/25-471/6 od 21.10.2025.godine, izvršio je inspekcijski nadzor kod subjekta nadzora, Pjetra Arapovića, upravnika stambene zgrade u ul. Radosava Burića, br.185, opština Podgorica, o čemu je sačinjen i zapisnik br. 01-743/25-471/7 od 23.10.2025.godine.

U postupku inspekcijskog nadzora koji je pokrenut i vođen po službenoj dužnosti, inspektor za stanovanje je izvršio uvid u dokumentaciju, radi utvrđivanja činjeničnog stanja u odnosu na član 12 stav 2 istog Zakona, kojim je propisano “Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja“. Zapisnikom br. 01-743/25-471/7 od 23.10.2025.godine utvrđeno je sledeće: U Nalazu i mišljenju od 06.10.2025.godine, Rajke Popović vještaka građevinske struke Dipl. Inž. Građ., sudskog vještaka i procjenitelja građevinske struke, između ostalog navodi se: „Kako se u konkretnom slučaju radi o hitnim radovima koji se moraju izvršiti, bez odlaganja, radi zaštite imovine, zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i radi sprečavanja daljih štetnih posledica, radovi na popravci oštećenih djelova krova (krovnog pokrivača neprohodnih terasa, tačnije hidroizolacije krova i njene zaštite, atike, vertikalna zajedničkih instalacija, slivnika, opštivki krova i dr.) shodno članu 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada.“ U zaključnom mišljenju vještak je između ostalog naveo da je neophodno da nadležni organ upravljanja zgradom pristupi sanaciji krova, shodno članu 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada hitno, bez odlaganja, pokrenuti postupak popravke oštećenih djelova predmetnog krova na način i u obimu koji će trajno sanirati oštećenja na krovu i time spriječiti dalje štetne posledice. Nadalje je zapisnički utvrđeno da u Dopuni nalaza i mišljenja od 20.10.2025.godine na 3. strani vještak dostavlja specifikaciju radova na sanaciji krova koju je potrebno izvesti i to:

1. Detaljan stručni pregled krovnih površina i elemenata krova, instalacionih prodora na krovnoj terasi-vertikale zajedničkih instalacija zgrade, krovni slivnici, limarski opšivi krovne atike i sl.
2. Djelimično uklanjanje postojeće hidroizolacije na oštećenim mjestima
3. Priprema podloge, nivelisanje neravnina na krovu, premazivanje podloge bitulitom, postavljanje nove hidroizolacije
4. Uklanjanje stare izolacije, priprema podloge, nivelisanje neravnina na atikama premazivanje podloge bitulitom i postavljanje nove hidroizolacije na atikama sa podvlačenjem ispod limenih opšivki
5. Izrada novih limenih opšivki od atike na mjestima oštećenja istih, zaptivanje oštećenja na spoju sa limom
6. Zamjena oštećenih krovnih slivnika sa izradom hidroizolacije oko slivnika.

Istim zapisnikom konstatovano je da radovi koji se trebaju izvršiti na predmetnoj nepokretnosti, smatraju se hitnim radovima, koji su blize određeni članom 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Nadalje je istim zapisnikom konstatovano da će, shodno članu 35 stav 1 tačka 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada, Inspektor za stanovanje donijeti Rješenje i narediti upravniku

stambene zgrade u ul. Radosava Burića, br.185, opština Podgorica, Pjetru Arapoviću, da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja na sanaciji oštećenih djelova krova.

Subjekt nadzora je dao izjavu na zapisnik, koja nije imala uticaj na drugačije rješavanje u ovoj pravnoj stvari, budući da pri ocjeni utvrđenog činjeničnog stanja inspektor za stanovanje je prvenstveno imao u vidu odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada. Na sam zapisnik stranka nije imala primjedbe i kao takvog ga je potpisala.

Odredbom člana 32 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada, u okviru propisanih nadležnosti, vrši organ uprave nadležan za inspekcijske poslove preko inspektora za stanovanje, u skladu sa ovim zakonom i drugim zakonima.

Odredbom člana 33 stav 1 tačka 7 istog zakona propisano je: „U vršenju poslova inspekcijskog nadzora inspektor za stanovanje obavezan je da provjerava da li je upravnik obezbijedio obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 12 stav 2).”

Odluka se temelji na odredbi člana 35 stav 1 tačka 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada, kojom je propisano: „U vršenju inspekcijskog nadzora, inspektor za stanovanje je obavezan da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, naredi upravniku da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.”

Odredbom člana 16 stav 1 tačka 13 Zakona o inspekcijskom nadzoru je propisano da je inspektor je obavezan da preduzme upravne mjere i radnje utvrđene posebnim propisom kojim je uređena oblast u kojoj se vrši inspekcijski nadzor, a naročito: da naredi i preduzimanje mjera kojima se obezbjeđuje otklanjanje utvrđenih nepravilnosti, u skladu sa posebnim propisima. Mjere i radnje iz stava 1. ovog člana traju dok se ne otklone nepravilnosti, odnosno dok traju okolnosti zbog kojih su izrečene. Inspektor može preduzeti, istovremeno, i više upravnih mjera ili radnji kada to nalaže javni interes ili svrha i cilj nadzora.

Shodno članu 23 stav 2 Zakona o inspekcijskom nadzoru subjekat nadzora, odgovorno lice u subjektu nadzora dužno je, u roku od tri dana od isteka roka određenog za izvršenje mjere, da pisano obavijesti inspektora da li su naređene mjere izvršene.

Shodno članu 56 stav 1 Zakona o inspekcijskom nadzoru subjekat nadzora dužan je da izvrši rješenje u roku koji je naveden u rješenju. Istim članom u stavu 2 propisano je da ako subjekat nadzora ne izvrši rješenje u roku određenom za dobrovoljno izvršenje, pristupa se administrativnom izvršenju rješenja.

Shodno članu 57 stav 1 Zakona o inspekcijskom nadzoru rješenje inspektora administrativno se izvršava preko drugih lica, novčanom kaznom ili neposrednom prinudom.

Shodno članu 59 Zakona o inspekcijskom nadzoru ako je naređenom mjerom subjekat nadzora obavezan da nešto čini ili trpi činjenje, pa postupa protivno toj obavezi, a naređena mjera se ne može izvršiti preko drugih lica ili neposrednom prinudom, inspektor će subjektu nadzora izreći novčanu kaznu, i to: pravnom licu od 500 do 5000 €, a fizičkom licu od 50 do 500 €, s tim što će naznačiti da se novčana kazna neće naplatiti ako subjekat nadzora izvrši svoju obavezu do isteka za to određenog roka. Novčana kazna se može ponovo izricati sve dok se obaveza ne izvrši. Novčana kazna izriče se zaključkom protiv kojeg je dozvoljena žalba.

Shodno članu 114 Zakona o upravnom postupku: "Rok za donošenje i dostavljanje rješenja u upravnom postupku je 30 (trideset) dana od dana pokretanja postupka, ukoliko posebnim zakonom nije drugačije propisano."

Shodno članu 115 stav 1 i 2 Zakona o upravnom postupku je propisano: „Ako se upravni postupak, zbog složenosti upravne stvari, ne može završiti u propisanom roku, rok se može produžiti za vrijeme koje je potrebno za donošenje rješenja, pri čemu to vrijeme ne može biti duže od polovine roka iz člana 114 ovog zakona. Rok koji je jednom produžen ne može se ponovo produžavati. U slučaju iz stava 1 ovog člana, stranka mora biti obaviještena o produženju roka, o datumu njegovog isteka, kao i razlozima za njegovo produženje prije isteka roka iz člana 114 ovog zakona“.

Članom 124 stav 1 Zakona o upravnom postupku utvrđeno je da žalba ima suspenzivno dejstvo, tj da se u roku za žalbu rješenje ne može izvršiti. Stavom 2 istog člana propisano je da se rješenje može izvršiti u žalbenom roku ako je to zakonom predviđeno. Kako je Zakon o inspekcijskom nadzoru lex specialis, a članom 40 stav 1 istog Zakona propisano da se protiv rješenja inspektora može izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostave pisanog rješenja, stavom 2 da o žalbi odlučuje ministarstvo nadležno za upravnu oblast na koju se rješenje odnosi, te stavom 3 da žalba ne odlaže izvršenje rješenja, ovim stavom a saglasno članu 124 stav 2 Zakona o upravnom postupku odstupa se od načela suspenzivnog dejstva žalbe, i navedeni izuzetak pretvara u pravilo, tj. pravilo da žalba izjavljena na rješenje ne zadržava njegovo izvršenje.

Shodno članu 41 Zakona o inspekcijskom nadzoru izuzetno, izvršenje rješenja može se odložiti do donošenja odluke po žalbi, ako to priroda odnosa dozvoljava, ako se odlaganje ne protivi javnom interesu i ako bi izvršenjem rješenja nastupila šteta za subjekat nadzora. Predlog za odlaganje izvršenja izjavljuje se u žalbi. Inspektor o predlogu odlučuje zaključkom, u roku od tri dana od dana predaje žalbe.

Polazeći od činjenične i pravne situacije predmetne stvari, Inspektor za stanovanje je odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje u dva primjerka, na adresu: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za stanovanje, Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja, taksirana sa 4 € administrativne takse uplatom na žiro račun državnog trezora br. 832-31624150-52.

Dostavljeno:

- Naslovu
- U spise predmeta
- a/a

INSPEKTOR ZA STANOVANJE

Ivanović Mladen

