



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Одјељење за другостепени поступак
Број: УРП/15-042/26-546/32
Подгорица, 28.05.2026.godine

Директорат главног државног архитекте
Мирјана Ђуришић, генерална директорица

У прилогу дописа, достављамо вам рјешење, датум и број горњи, на даљи поступак
сходно члану 131 Закона о управном поступку.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

Обрадила:
Дубравка Пешић, начелница

Достављено:
-наслову,
- а/а

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 15-042/26-546/32
Podgorica, 28.05.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi žalitelja d.o.o. „ALK MONTENEGRO“ iz Podgorice, koje društvo zastupa Srđan Kažić, advokat iz Podgorice, po priloženom punomoćju, izjavljenoj na rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/26-546/18 od 31.03.2026.godine, na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.: 19/25, 92/25 i 160/25), čl. 46 i 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Sl.list CG“, br. 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 i 62/26) i čl.46, 126 stav i 128 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju Ministra, broj: 09-104/26-890/2 od 28.01.2026.godine, donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Odbija se zahtjev za naknadu troškova postupka.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem priznaje se svojstvo stranke AD "HIGIJENA" iz Podgorice, u postupku pokrenutom po zahtjevu podnosioca d.o.o."GORICA GATE" iz Podgorice, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od d.o.o."Studio K" iz Podgorice, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine UP 45 zona D, koju čini kat.parcela, broj: 2200 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG-opštinski propisi“, broj: 32/18).

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi navodi, da je dana 02.04.2026. godine, od strane Direktorata glavnog državnog arhitekta, primio dopis, broj:05-332/26-546/15 od 25.03.2026.godine, kojim je obaviješten o podnijetom zahtjevu za priznavanje svojstva zainteresovanog lica podnijet prvostepenom organu, dana 24.03.2026.godine, od strane punomoćnika pravnog lica AD "Higijena" iz Podgorice, u postupku izdavanja predmetne saglasnosti, a koje lice ima neposredni pravni interes da učestvuje u predmetnom postupku, imajući u vidu da je ovo pravno lice imalac prava svojine na nepokretnostima na koje se predmetni projekat odnosi, te da zahtjev podnose radi zaštite svojih prava i interesa, koji su ugroženi priznanjem svojstva zainteresovanog lica d.o.o."ALK Montenegro" iz Podgorice, usled čega isti mogu pretrpjeti materijalnu štetu. U konačnom, navodi se da je nesporno da se predmetni postupak odnosi na prava i interese podnosioca zahtjeva, iz kojeg razloga smatraju da su ispunjeni uslovi za priznanje svojstva zainteresovanog lica. Navodi da je i prije nego što je podnosiocu ostavljena mogućnost da se izjasni na navedeni zahtjev, u smislu odredbe člana 14 ZUP-a, naslovni organ je, dana 03.04.2026.godine, samo jedan dan nakon što je punomoćniku podnosioca dostavljen zahtjev na izjašnjenje, donio ožalbeno rješenje, kojim se priznaje svojstvo stranke AD "HIGIJENA" - Podgorica, u predmetnom postupku. Navodi da je ožalbeno rješenje nezakonito, jer je donijeto suprotno pravilima postupka iz čl. 14, 111 i 112 ZUP-a, jer žalitelju nije data mogućnost da učestvuje u postupku, jer mu je zahtjev dostavljen dana 02.04.2026.godine, a ožalbeno rješenje dostavljeno samo jedan dan kasnije, dana 03.04.2026.godine, dok se uvidom u ožalbeno rješenje, utvrđuje da je isto donijeto, dana 31.03.2026.godine, dakle, prije i nego što je žalitelju dostavljen zahtjev na izjašnjenje. Pri tom, iz dopisa Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/26-546/15 od 25.03.2026.godine,

proizilazi da žalitelju nije ni ostavljen rok za izjašnjenje, u smislu odredbe člana 112 stav 1 ZUP-a. Nadalje, žalitelj navodi da je AD "HIGIJENA" iz Podgorice, tražila svojstvo zainteresovanog lica u postupku koji se vodi pred naslovnim organom, po zahtjevu d.o.o. "Gorica Gate" iz Podgorice, broj: 05-332/26-546/5, koji izraz ZUP-u ne poznaje, dok im je prvostepeni organ priznao svojstvo stranke u predmetnom postupku, zbog čega smatra da je prvostepeni organ trebao odbiti predmetni zahtjev. Međutim, prvostepeni organ je, kretajući se van granica postavljenog zahtjeva, priznao svojstvo stranke AD "Higijena" -Podgorica, umjesto da je iz procesnih razloga odbio isti. Nadalje, ocjenjujući zakonitost osporenog rješenja, žalitelj zaključuje da je upravni organ u postupku njegovog donošenja počinio i povredu pravila postupka iz člana 22 stav 7 ZUP-a, jer obrazloženje ne sadrži razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, upućuju na odluku u dispozitivu, koja povreda je bila od uticaja na zakonitost ožalbenog rješenja. Ovo iz razloga što je u obrazloženju ožalbenog rješenja šturo navedeno da je, ispitivanjem osnovanosti zahtjeva, utvrđeno da je predmetna lokacija u svojini AD "HIGIJENA"- Podgorica, u obimu prava 1/1, shodno čemu su se stekli uslovi za priznavanje svojstva stranke, u smislu člana 51 ZUP-a.

Nadalje se navodi da je uprkos neriješenom pitanju eventualnog raskida Ugovora o zajedničkom građenju između podnosioca i AD "HIGIJENA" - Podgorica, koji ugovor je na snazi i proizvodi dejstvo u pravnom prometu, AD „HIGIJENA“ - Podgorica je zaključila novi ugovor o zajedničkom građenju sa d.o.o. „I.G.P. Fidija“- Podgorica, na istim nepokretnostima na kojima je planirana izgradnja objekta sa žaliteljem. Navodi se da imajući u vidu sadržinu navedenog ugovornog odnosa, nesporno se utvrđuje da AD "HIGIJENA" – Podgorica, u konkretnoj upravnoj stvari ne može imati svojstvo stranke, budući da nije nosilac prava niti obaveza o kojima se u ovom postupku odlučuje. Naime, AD "HIGIJENA" - Podgorica je, kao vlasnik nepokretnosti, pravo građenja na istima, kao i sve aktivnosti u vezi sa izgradnjom, prenijela na investitora, uključujući i izradu tehničke dokumentacije, odnosno pribavljanje saglasnosti na idejno rješenje. Kod činjenice da je predmet ovog upravnog postupka davanje saglasnosti na idejno rješenje, jasno je da se u predmetnom upravnom postupku ne odlučuje o pravima, pravnim interesima, niti obavezama AD "HIGIJENA" - Podgorica, već isključivo o pravima i obavezama investitora, na kojeg je upravo AD "HIGIJENA"-Podgorica, naprijed citiranim ugovorima, prenijela prava i obaveze o kojima se u ovom upravnom postupku odlučuje. Sama činjenica da je AD "HIGIJENA" – Podgorica, nosilac prava svojine na zemljištu koje je predmet ugovora o zajedničkom građenju ne može biti od uticaja prilikom odlučivanja o priznanju svojstva stranke, imajući u vidu da je ovo društvo, prilikom raspolaganja pravom svojine na predmetnom zemljištu, već prenijelo pravo građenja na drugo lice, te s tim u vezi, između ostalog, i pravo na podnošenje zahtjeva za dobijanje saglasnosti na idejno rješenje.

Iz navedenog, kako navodi žalitelj, proizilazi da je ožalbeno rješenje nezakonito, jer je očigledno da je prvostepeni organ nepravilno utvrdio činjenično stanje, pogrešno nalazeći da je AD "HIGIJENA"- Podgorica, nosilac prava i obaveza u postupku dobijanja saglasnosti na idejno rješenje, koji pogrešan zaključak je za posledicu imao priznanje svojstva stranke ovom pravnom licu, a radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, iako je ista zaštitu prava ili pravnih interesa, ugovorom prenijela na drugo pravno lice, u ovom slučaju d.o.o."Gorica gate" - Podgorica. Predlaže da se žalba usvoji i traži troškove postupka uvećane za PDV.

Punomoćnik AD "HIGIJENE" iz Podgorice, dostavio je izjašnjenje na navode žalbe žalitelja u kojem ukazuje da su navodi iz žalbe u cjelosti neosnovani i paušalni, te da je ožalbeno rješenje donijeto uz pravilnu primjenu materijalnog prava, bez povrede odredaba ZUP-a, iz kog razloga su svi navodi iz žalbe usmjereni isključivo na odugovlačenje postupka i otežavanje realizacije projekta ne nepokretnostima koje su u vlasnistvu AD „Higijena“-Podgorica. Navodi da su neosnovani navodi žalbe da se ožalbeno rješenje nije moglo donijeti bez izjašnjenja žalitelja na rezultate ispitnog postupka, odnosno da se rješenje nije moglo donijeti bez njegovog izjašnjenja. Ovo iz razloga što je žalitelju u istovjetnom postupku, na istovjetan način, priznato svojstvo stranke, bez sprovođenja ispitnog postupka i ostavljanja roka AD „Higijena“-Podgorica za bilo kakvo izjašnjenje. Ukazuje da je shodno članu 106 ZUP-a, organ imao ovlaštenje da sprovede skraćeni postupak, jer je stranka u svom zahtjevu navela činjenice i podnijela dokaze na osnovu kojih se moglo utvrditi stanje stvari, pri čemu se to stanje može utvrditi na osnovu opštepoznatih

činjenica i činjenica koje su poznate javnopravnom organu. Takođe, shodno članu 113 istog zakona rješenje može biti donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, jer je više nego očigledno da će rješenje biti donijeto u korist stranke. Ovo prentsveno iz razloga što podnositelj zahtjeva AD „Higijena“- Podgorica, ima neposredan pravni interes da učestvuje u predmetnom postupku, imajući u vidu da je imalac prava svojine na nepokretnostima na koju se predmetni projekat odnosi, a radi zaštite svojih prava i interesa, koji su ugroženi upravo priznanjem svojstva zainteresovanog lica „ALK Montenegro“ d.o.o, i njegovim preduzetim procesnim radnjama, usled čega može da pretrpi materijalnu stetu. Navodi žalbe o priznavanju svojstva stranke u postupku, na osnovu zahtjeva kojim se traži priznavanje svojstva zainteresovanog lica, lišeni su svakog osnova, jer se svojstvo stranke upravo stiče priznanjem statusa zainteresovanog lica, tj. isti je preduslov da bi se steklo svojstvo stranke u postupku. Takođe smatra da su neosnovani i nejasni navodi žalitelja u pogledu punovažnosti ugovora o zajedničkoj gradnji (koji je zaključen između AD „Higijena“-Podgorica i d.o.o.„ALK MONTENEGRO“-Podgorica). kod činjenice da je Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.292/22 od 30.06.2022.godine, raskinut Izjavom o raskidu UZZ br.455/2025 od 4.07.2025.godine, te podnositelj zahtjeva nije više u bilo kakvom poslovnom ili ugovornom odnosu sa d.o.o.„ALK MONTENEGRO“-Podgorica. Iz tog razloga, nejasno je pozivanje podnosioca žalbe na ugovor koji više ne postoji u pravnom prometu i koji kao takav ne može proizvoditi pravno dejstvo.

Nadalje se navodi da su neosnovani i navodi iz žalbe kojima se nastoji prikazati da je AD „Higijena“-Podgorica, u potpunosti prenijelo pravo građenja na Investitora, zaključivanjem Ugovora o zajedničkoj izgradnji, kao i obavezu izrade tehničke dokumentacije i pribavljanje dozvole za građenje, čime navodno više nema pravni interes za dalji ishod ovog postupka. Ovo, naročito jer iz Uvodnih napomena Ugovora o zajedničkoj gradnji UZZ 342/2025 od 31.07.2025.godine, proizilazi da su Ugovorne strane postigle saglasnost o zajedničkoj izgradnji objekta, te sticanju svojine na tako izgrađenom objektu, dok je ugovorom predviđeno da AD „Higijena“-Podgorica, daje saglasnost na idejno rješenje Investitora. Prednje navedeno proizilazi i iz čl.3.1.1. Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ 342/2025, u kojem su predviđene obaveze suinvestitora i saglasnost ugovornih strana da u realizaciji ugovora suinvestitor dozvoli gradnju objekta na katastarskim parcelama označenim u čl. 1 ugovora, u skladu sa tehničkom dokumentacijom (revidovanim glavnim projektom) sa dozvolom za prodaju nepokretnosti koje investitoru pripadaju u dio nakon dobijanja građevinske dozvole. AD „Higijena“-Podgorica, ima jasan pravni, ekonomski i poslovni interes da dalju realizaciju predmetnog projekta ostvaruje sa d.o.o. „Gorica Gate“- Podgorica, pa kao jedini vlasnik nepokretnosti na kojoj se planira gradnja, jedini ima pravo izbora sa kim će graditi, te se isti ne može ograničiti neosnovanim miješanjem d.o.o. „ALK MONTENEGRO“-Podgorica, koji sva svoja eventualna prava i zahtjeve može ostvarivati jedino pred nadležnim sudom, a ne naslovnim organom. Predlaže da Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, odbije žalbu žalitelja kao neosnovanu i potvrdi rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/26-546/18 od 31.08.2026.godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga

Uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo, utvrdilo je da je prvostepeni organ donio ožalbeno rješenje kojim je priznao svojstvo stranke AD "HIGIJENA" iz Podgorice, u postupku pokrenutom po zahtjevu podnosioca d.o.o."GORICA GATE" iz Podgorice, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od d.o.o."Studio K" iz Podgorice, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine UP 45 zona D, koju čini kat.parcela, broj: 2200 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG-opštinski propsisi“, broj: 32/18).

Činjenica je da je prvostepeni organ pod brojem: 05-332/24-14441/2 dana 27.11.2024.godine, izdao saglasnost na idejno rješenje podnosiocima zahtjeva d.o.o."Alk Montenegro" iz Podgorice i AD "HIGIJENA" iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje projektovanog od arhitektonskog studija AIM iz Podgorice, ovjerenim elektronskim potpisom projekatanta, dana

05.06.2023.godine, u 12:01:55 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na UP 45 u zoni D, koju čini kat.parcela, broj: 2200/1 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG-opštinski propisi“, broj: 32/18).

AD "HIGIJENA" iz Podgorice, podnijela je prvostepenom organu akt, broj: 05-332/26-546/13 od 24.03.2026.godine, sa zahtjevom za priznavanje svojstva zainteresovanog lica u postupku po zahtjevu d.o.o."GORICA GATE" iz Podgorice, broj: 05-332/26-546/5, u kojem se navodi da ima neposredan pravni interes da učestvuje u predmetnom postupku, jer je imalac prava svojine na nepokretnostima na koje se predmetni projekat odnosi, a radi zaštite svojih prava i interesa, koji su ugroženi priznavanjem svojstva zainteresovanog lica d.o.o."ALK MONTENEGRO" iz Podgorice, usled čega može da pretrpi materijalnu štetu.

Odredbom člana 51 stav 1 Zakona o upravnom postupku, propisano je da je stranka u upravnom postupku fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku.

Ocjenujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ na pravilno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primjenio materijalni propis, zbog čega nije bilo mjesta poništaju ožalbenog rješenja.

Naime, uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo, utvrdilo je da je prvostepeni organ pravilno postupio kada je donio ožalbeno rješenje. Ovo iz razloga što AD "HIGIJENA" iz Podgorice, ispunjava uslove iz člana 51 Zakona o upravnom postupku, odnosno ima pravo da učestvuje u postupku pokrenutom po zahtjevu podnosioca d.o.o."GORICA GATE" iz Podgorice, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od d.o.o. "Studio K" iz Podgorice, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine UP45 zona D, koju čini kat.parcela, broj: 2200 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG-opštinski propisi“, broj: 32/18), jer se predmetni postupak odnosi na njihovo pravo i pravni interes, odnosno jer je isti vlasnik predmetne nepokretnosti 1/1 na koju se projekat odnosi.

Ocjenujući navode žalbe žalitelja shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je utvrdilo da isti nijesu bili od uticaja na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Ovo kod činjenice da je stranka i lice koje radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa ima pravo da učestvuje u postupku (zainteresovano lice). Nekada pokrenuti postupak po zahtjevu jedne stranke ili pokrenuti postupak po službenoj dužnosti dira u prava i pravne interese nekog drugog lica (fizičkog ili pravnog) i takvo lice ima pravo da učestvuje u postupku radi zaštite svojih prava i pravnih interesa (zainteresovano lice). Navod žalitelja da ne postoji termin zainteresovano lice u Zakonu o upravnom postupku, nema uticaja na predmetnu odluku, kod činjenice da iz odredbe člana 51 Zakona o upravnom postupku proizilazi da je stranka i lice koje radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa ima pravo da učestvuje u postupku (zainteresovano lice). O navodu žalitelja da se u predmetnom upravnom postupku ne odlučuje o pravima, pravnim interesima, niti obavezama AD "HIGIJENA" - Podgorica, već isključivo o pravima i obavezama investitora, na kojeg je upravo AD "HIGIJENA"-Podgorica, ugovorima prenijela prava i obaveze o kojima se u ovom upravnom postupku odlučuje, ovo ministarstvo ukazuje na činjenicu da iz Uvodnih napomena Ugovora o zajedničkoj gradnji UZZ 342/2025 od 31.07.2025.godine, proizilazi da su Ugovorne strane postigle saglasnost o zajedničkoj izgradnji objekta, te sticanju svojine na tako izgrađenom objektu, dok je ugovorom predviđeno da AD „Higijena“.Podgorica, daje saglasnost na idejno rješenje Investitora, i da navedeno proizilazi i iz čl.3.1.1. Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ 342/2025, u kojem su predviđene obaveze suinvestitora i saglasnost ugovornih strana da u realizaciji ugovora suinvestitor dozvoli gradnju objekta na katastarskim parcelama označenim u čl. 1 ugovora, u skladu sa tehničkom dokumentacijom (revidovanim glavnim projektom) sa dozvolom za prodaju nepokretnosti koje investitoru pripadaju u dio nakon dobijanja građevinske dozvole, zbog čega AD „Higijena“-Podgorica, ima jasan pravni, ekonomski i poslovni interes da dalju realizaciju predmetnog projekta ostvaruje sa d.o.o. „Gorica Gate“- Podgorica.

Kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke i kad u postupku učestvuju dvije ili više stranaka sa suprotnim interesima, troškove upravnog postupka snosi stranka na čiji zahtjev je postupak pokrenut ili stranka protiv koje se vodio postupak koji je za nju nepovoljno okončan, ako nije drukčije propisano. Stranka koja je odustala od zahtjeva snosi sve troškove koji su nastali do obustavljanja upravnog postupka, osim ako posebnim propisima nije drukčije propisano.

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.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Dubravka Pešić