



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: УП II-05-042/26-161/2

29.jul 2026.godine

ОПШТИНА ТИВАТ

СЛУЖБА ГЛАВНОГ ГРАДСКОГ АРХИТЕКТЕ

ТИВАТ

Трг Манголија бр.1

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

МИНИСТАР

Славен Радуловић



ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић

Jaklina Radulovic

Достављено:

- а/а;
- наслову



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: УП II-05-042/26-161/2

29. јул 2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по жалби привредног друштва „МОНТЕВАЛ РЕСИДЕНЦЕС- АМБИЕНТАЛ ЛИВИНГ“ д.о.о Тиват, Трг Магнолије 36, изјављеној преко извршног директора Тадије Јеловца, изјављеној против рјешења Главног градског архитекте Општине Тиват бр.14-УПІ-333725-185/1 и 14-УПІ-333/25-180/14 од 25.06.2026.године, на основу члана 22 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25,160/26), као и члана 18, 46 став 1 и 126 став 7 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

УСВАЈА СЕ жалба привредног друштва „МОНТЕВАЛ РЕСИДЕНЦЕС- АМБИЕНТАЛ ЛИВИНГ“ д.о.о Тиват, као основана.

ПОНИШТАВА СЕ рјешење Службе Главног градског архитекте Општине Тиват, бр.14-УПІ-333725-185/1 и 14-УПІ-333/25-180/14 од 25.06.2026.године, о спајању поступка.

НАЛАЖЕ СЕ служби Главног градског архитекте Општине Тиват да поступак по захтјеву „МОНТЕВАЛ РЕСИДЕНЦЕС- АМБИЕНТАЛ ЛИВИНГ“ д.о.о Тиват (број 14-УПІ-333/25-180) и поступак по захтјеву странке Лалевић Веселинке (број 14-УПІ-333725-185) води потпуно одвојено и о истима донесе засебне, мериторне и законите одлуке.

Образложење

Служба главног градског архитркте Општине Тиват донијела је оспорено рјешење о спајању поступка, којим се у један јединствени поступак спајају:

1. Поступак по захтјеву привредног друштва МОНТЕВАЛ РЕСИДЕНЦЕС-АМБИЕНТАЛ ЛИВИНГ“ д.о.о Тиват, поднијет дана 16.12.2025.године под бројем број 14-УПІ-333/25-180, за издавање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта стамбено-пословног објекта на дијелу УП Ц26, зона Ц, на катастарској парцели број 756/1 КО Радовићи, у обухвату измјена И допуна ДУП-а “ Радовићи”

2. Поступак по захтјеву Веселинке Лалевић из Тивта, поднијет дна 19.12.2025.године, под бројем 14-УП-333725-185, за давање сагласности главног градског архитекте на идејно рјешење за изградњу/ постављање објекта на катастарској парцели 753/2 КО Радовићи, такође у обухвату УП Ц26, зона Ц, а сходно УТ условима за постављање привремених објеката.

Против наведеног рјешења жалилац МОНТЕВАЛ РЕСИДЕНЦЕС-АМБИЕНТАЛ ЛИВИНГ™ д.о.о Тиват, је дана 07.07.2026.године, благовремено изјавио жалбу, побијајући га због погрешно утврђених чињеница у односу Закон о изградњи објеката, повреда одредаба управног поступка, погрешне примјене материјалног права И погрешене примјене Закона о локалној самоуправи. Жалилац у битном истиче да је рјешење о спајању поступка незаконито И процедурално неодрживо. Наводи да поступак који је покренула Веселинка лалевић пати због низа материјалних И формалних недостатака који се никако не могу рјешавати унутар поступка давања сагласности за стални објекат. Између осталог указао је да Лист непокретности бр. 651КО Радовићи није био валидан на дан подношења захтјева 19.12.2025.године, да није урађена адекватна парцелација у складу са важећим ДУП-ом "радовићи"зона Ц, што представља нужан предуслов за израдау техничке документације, такође је навео да за спорни објекат не постоји неопходна сагласност Управе за заштиту културних добара, те да је првостепени орган направиопревид јер није узео у обзир да је у току израда проектне документације за саобраћајнице Р17 и Р18 од стране Дирекције за инвестиције Општине Тиват, а која одузима већи дио парцеле 753/2 као и да су игнорисане пријаве за нелегалну градњу на катастарским парцелама 753/2 и 753/3 из новембра 2025.године. Такође је указао да се спајањем поступка директно угрожавају његови правни и економски интереси, блокира милионска инвестиција и најављује посебан одштетни захтјев према општинским органима због опструкције поступка у периоду од августа 2025 до јуна 2026.године. У коначном је предложио да се побијано рјешење укине.

Чланом 25 Закона о изградњи објеката прописано је да се против рјешења главног градског архитекте може изјавити жаба Министарству.

Сходно чл. 22 ст.2 Закона о изградњи објеката, надлежност Главног градског архитекте стриктно је ограничена на оцјену усклађености идејног рјешења са архитектонским и естетским карактеристикама објекта, те усклађености са урбанистичким параметрима и планског документа (ПУП).

Чланом 11 Закона о управном поступку, прописано је да се у управном поступку морају правилно и потпуно утврдити све чињенице и околности које су од значаја за законито и правилно одлучивање о управној ствари, док је чл. 105 ст.1 истог закона, прописано да овлашћено службено лице утврђује све чињенице и околности битне за рјешавање управне ствари.

Првостепени орган је спајање оправдао позивањем на начело економичности поступка и чињеницом да се оба захтјева односе на исту урбанистичку парцелу УП Ц26, на којој је планским документом предвиђена

изградња једног објекта, па би одвојено вођење могло довести до неусклађених одлука.

Испитујући законитост овог рјешења, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине размотрило је ожалбено рјешење, жалбу и комплетне списе предмета па је нашло да је жалба основана.

Наиме, са аспекта примјене основних начела управног поступка, овај орган је утврдио да је првостепени орган погрешно и супротно правном схватању судске праксе примијенио чл. 10 Закона о управном поступку (начело економичности и ефикасности поступка)

Полазећи од начела економичности из чл. 10 ЗУП-а, јавноправни орган јесте дужан да поступак води што једноставније и без одлагања, али се правни основ за заједничко вођење више управних поступака може наћи искључиво ако су кумулативно испуњени строги услови дефинисани правном праксом. Ти услови императивно налажу: 1) Да је орган стварно надлежан у погледу предмета, 2) да се права и обавезе странака заснивају на истом или у одлучним тачкама на истовјетном чињеничном стању, 3) да се права и обавезе странака заснивају на истом правном основу, 4) да вођењем јединственог поступка неће доћи до умањења права странака и 5) да је извјесно да се поступак завршити без одуговлачења и ефикасно уз смањење трошкова странака и органа.

У конкретном управном предмету, ниједан од кључних кумулативних услова за оправданост заједничких вођења поступка кроз призму члана 10 ЗУП-а није испуњен. Прво, у погледу чињеничног стања и правног основа, захтјев инвеститора "МОНТЕВАЛ РЕЗИДЕНЦЕС- АМБИЕНТАЛ ЛИВИНГ" д.о.о Тиват, односи се на давање сагласности на идејно рјешење за израду сталног објекта (стамбено-пословног) на катастарској парцели број 756/1 КО Радовићи, на основу важећег ДУП-а Радовићи. Насупрот томе, захтјев странке Лалевић Веселинке односи се на издавање сагласности за привремени објекат (трговина и услуге) на катастарској парцели број 753/2 Радовићи, који се поставља на основу Програма привремених објеката. Дакле, ради се о потпуно различитим катастраским парцелама, различитим врстама објеката и различитим правним основима. (просторно-плански документ наспрам локалног програма привремених објеката) што искључује било какву истовјетност чињеничног стања и правног основа.

Заједничким вођењем поступка дошло би до директног умањења права инвеститора "Монтевел" и драстичног одуговлачења поступка. Умјесто да првостепени орган поступи ефикасно и одлучи о захтјеву жалиоца у погледу архитектонског обликовања зграде унутар законских рокова, он је спајањем предмета рјешавањем ове управне ставри оптеретио и условио бројним материјално -правним недостацима и приговорима који прате поступак Веселинке Лалевић (питање нелегалне градње, парцелације и траса саобраћајница) на тај начин је је начело економичности из чл. 10 ЗУП-а злоупотребијено како би се створила процесна блокада, што је у супротности са самом суштином и сврхом овог начела.

Околност да се обије катастарске парцеле налазе у обухвату једне шире урбанистичке парцеле УП Ц26 не може створити претпоставке за заједничко вођење поступка, јер реализација трајног објекта има законски приоритет у односу на привремене објекте, о чему је првостепени орган дужан одлучивати у одвојеним испитним поступцима, цијенећи испуњеност урбанистичко – техничких услова за сваки захтјев понаособ.

У погледу детаљних навода жалбе који се односе на неправилности документације Веселинке Лалевић (недостатак парцелације, невалидност листа непокретности, трасе путева) овај другостепени орган у овом поступку неће цијенити, исти представљају материјално правне недостатке о којима је првостепени орган дужан да води рачуна и мериторно одлучи искључиво у оквиру тог посебног поступка, а не кроз форму спојеног.

Надлежност главног градског архитекте сходно чл. 22 Закона о изградњи објеката строго је ограничена на оцјену усаглашености идејног рјерења са урбанистичко техничким условима у погледу архитектонског обловања и материјализације. Првостепени орган је био дужан да захтјев инвеститора "Монтевал" посматра одвојено и о њему одлучи на основу планских параметара ДУП-а а предвиђених за катастарску парцелу 756/1.

Имајући у виду све изнијете разлоге, а с обзиром на то да је оспорено рјешење донијето уз битну повреду правила поступка и погрешну примјену материјалног права, овај другостепени орган је примјеном чл. 126 ст.7 закона о управном поступку, одлучио као у диспозитиву овог рјешења и вратио предмет на одвојено одлучивање.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се покренути управни спор, тужбом пред Управним судом Црне Горе у року од 20 дана од дана пријема рјешења.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић

Достављено:

- Служби Главног градског архитекте Општине Тиват,
- а/а.

