Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

2006 2026
ДА ЈЕ ВЈЕЧНА ЦРНА ГОРА

Број: УП II-15-042/26-114/2

29.јун.2026.године

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ

Секретаријат за урбанизам и грађевинску инспекцију

ГРАЂЕВИНСКА ИНСПЕКЦИЈА

ХЕРЦЕХ НОВИ

Трг Маршала Тита бр.2

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

МИНИСТАР

Славен Радуновић

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић
Žaklina Radulović

Достављено:
- а/а;
- наслову

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине
Одјељење за другостепени поступак

Број: УП II 15-042/26-114/2
Подгорица, 29.06.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по жалби изјављеној од АД "Винопромет", против рјешења Општине Херцег Новог - Секретеријата за урбанизам и грађевинску инспекцију, број: 02-3-734-УПИН-39/26-2 од 20.04.2026. године, на основу члана 40 Закона о инспекцијском надзору ("Службени лист РЦГ", бр.39/03, "Службени лист ЦГ", бр. 76/09, 57/11, 18/14, 11/15, 52/16, 84/24) и чл. 46,126 став 7 и 128 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе", бр. 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), члана 15 Уредбе о организацији и начину рада државне управе ("Службени лист Црне Горе", бр. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25, 97/25,148/25, 164/25, 27/26 и 62/26),

Р Ј Е Ш Е Њ Е

УСВАЈА СЕ жалба субјекта надзора „ВИНОПРОМЕТ" АД Херцег Нови, као основана.

ПОНИШТАВА СЕ рјешење Секретеријара за урбанизам и грађевинску инспекцију Општине Херцег Нови, бр.02-3-734-УПИН-39/26-2 од 20.04.2026.године, и предмет враћа првостепеном органу на поновни поступак и одлучивање.

О б р а з л о ж е њ е

Ожалбеним рјешењем, Општине Херцег Новог - Секретеријата за урбанизам и грађевинску инспекцију, број: 02-3-734-УПИН-39/26-2 од 20.04.2026. године жалитељу је забрањено извођење радова реконструкције, на посебном дијелу објекта, број: 1, који се налази на катастарској парцели, број: 113 КО Херцег Нови, пословном простору етажно означеном као ПД5, детаљно прецизиран у ЛН 115 КО Херцег Нови, због извођења радова без грађевинске дозволе, у року од одмах, под пријетњом педузимања других законом прописаних мјера и радњи.

На наведено рјешење жалитељ је овом министарству, непосредно изјавио жалбу, из свих законом прописаних разлога. У жалби у битноме наводи, да је предметно рјешење донијето без осврта првостепеног органа на примједбе на записник о инспекцијском прегледу, број: 02-3-734-УПИН-39/26 од 17.04.2026. године, изјављених првостепеном органу дана 21.04.2026.године, као и без образложења о разлозима за такво поступање. Такође жалитељ указује, да му записник о инспекцијском надзору, број: 02-3-734-УПИН-39/26 од 17.04.2026.године никада није званично достављен од стране простепеног органа, већ је остављен на градилишту. Жалилац исттиче, да је остављени рок за изјашњење на записник, те да је жалилац своје изјашњење и примједбе предао органу дана 21.94.2026.године, али да је инспекторка рјешење донијела преурањено, дана 20.04.2026.године, потпуно игноришући право странке на одбрану и изјашњење. Надаље наводи да је погрешно примијењено материјално право, односно сходно члану 15 Закона о инспекцијском надзору, мјере из става 1 тачке 3 могу се изрицати једино рјешењем и да остаје нејасно

како се то реконструкцијом објекта нарушава јавни ред и мир, као и да се ствара непосредна опасност по живот и здравље људи или имовине. Такође указује да је управна мјера (печаћења објекта) спроведена супротно члану 56 Закона о инспекцијском надзору и да без обзира што ожалбено рјешење формално гласи на забрану реконструкције, изречена мјера из образложења рјешења не одговара диспозитиву, што рјешење чини нејасним јер образложење не упућује на одлуку из диспозитива, а што је супротно члану 22 Закона о управном поступку. Жалитељ истиче да се доношење рјешења без испитног поступка сходно члану 39 став 2 Закона о инспекцијском надзору, односи само на она рјешења која садрже управну мјеру из става 1 истог члана (мјере, радње и рокови за отклањање неправилности). Предлаже да се жалба усвоји.

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

Увидом у списе предмета, утврђено је да је првостепени орган, поступајући по службеној дужности контроле грађења, изградње објекта жалитеља, на локацији катастарске парцеле, број: 113 КО Херцег Нови, ПД5, детаљно прецизиран у ЛН 115 КО Херцег Нови, сачинио записник о инспекцијском прегледу, број: 02-3-734-УПИН-39/26-1 од 17.04.2026. године којим је утврђено да је извођач радова д.о.о. „НАЛЕХ ИНГ" Херцег Нови; да је надзор радова д.о.о. „МБ ПРОИНГ" ХН; да је предметни објекат евидентиан у ЛН 115 КО Херцег Нови као пословни простор ПД5, у својини 1/1 субјекта надзора; предметни објекат налази се у зони заштите културних добара Општине Херцег Нови; жалитељ је пријавио радове адаптације 09-7/25-11065/1 од 12.09.2025. године; жалитељ је почетком адаптирања констатовао да су велике подземне воде, да задњи зид нема фундамент; те да је исти саниран и конструктивно укрућен, да је извођач радова скупљао подземне воде, замјенио фекалну и водоводну канализацију, када су са инсталацијама дошли до предњег дијела објекта, констатовали су да предњи зид треба санирати јер је спирањем дошло до његовог оштећења, те да су из тих разлога изведени наведени радови - све ово по наводењу извођача радова; такође по наводењу извођача радова објекат има проблем атмосферских вода, са плафона објекта и са бочних страна које нису саниране, обејкат доводе до фазе нестабилности; инспекторка је такође констатовала да су радови адаптације прешли у радове реконструкције јер су предњи фасадни зид срушили и проширили, а све без грађевинске дозволе, нити су се обраћали Управи за заштиту културних добара Котор с обзиром да се предметни објекат налази у зони заштићеног културног добра Општине Херцег Нови. Такође, првостепени орган је констатовао да је извођач радова дао изјаву на записник и истакао да жалитељ има пријаву адаптације и санације и да су приликом извођења радова констатовани проблеми, који су нису планирани, те се санацији приступило у ходу, а по питању предње фасаде објекта на којој је постојао отвор 200цмХ235цм бочно је скинуто 60цм зида како би се постојећа зидна платна додатно ојачала; да је приликом изводења радова тротоара испред предметног објекта који је у поменутом ЛН евидентиран као ПД6, а у сувласништву је Саулачић, Николић и „Винопромет" АД ХН, оштећен је у дијелу гдје су изашле фекалне и атмосферске инсталације које су заједничке. Првостепени орган је донио усмено рјешење на предметни записник, којим је изрекао управну мјеру и радњу - забрана извођења радова реконструкције на објекту без грађевинске дозволе. Надаље, првостепени орган је утвдио да да се предметни објекат налази у зони заштићених културних добара и да сходно Студији заштите културних добара Опстине Херцег Нови, а сходно члану 105 став 1 Закона о заштити културних добара (Службени лист ЦГ" бр. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24 и 92/25) власник, односно држалац културних добара или инвеститор

дужан је да пријави Управи за заштиту културних добара спровођење конзерваторских мјера на непокретном културном добру и обезбједи конзерваторски надзор - што жалитељ, како је првостепени орган утврдио, није учинио.

Цијењећи наводе жалбе, сходно одредбама Закона о управном поступку, ово министарство је оцијенило да је жалба основана.

Одредбом члана 22 став 3 Закона о управном поступку, прописано је да диспозитив рјешења садржи одлуку о управној ствари и мора бити сажет и јасан и не смије да изазива дилеме како је одлучено. Диспозитивом се рјешава о предмету у цјелини и свим захтјевима странака о којима у току поступка није посебно ријешено, док је ставом 7 истог члана прописано да образложење рјешења треба да буде разумљиво и да садржи кратко излагање захтјева странке, чињенично стање на основу којег је рјешење донијето, прописе на основу којих је рјешење донијето, разлоге који, с обзиром на утврђено чињенично стање, упућују на одлуку у диспозитиву рјешења, разлоге због којих није уважен неки од захтјева или предлога странке, односно није узето у обзир изјашњење странке о резултатима испитног поступка, а код одлучивања по слободној оцјени, главне разлоге за донијету одлуку. Ако жалба не одлаже извршење рјешења, образложење садржи и позивање на пропис којим је то прописано, односно детаљне разлоге због којих жалба не одлаже извршење рјешења.

Оспорено рјешење захваћено је битним повредама правила управног поступка из чл. 22 ст.3 Закона о управном поступку, док је чињенично стање остало погрешно и непотпуно утврђено.

Основано се жалбом указује на чињеницу да је првостепени орган онемогућио субјекту надзора учешће у посупку и повриједио његово право на одбрану. Из списа предмета произилази да је Записник о инспекцијском прегледу бр. 02-3-734-УПИН-39/26-1 сачињен дана 17.04.2026.године, те да је странци остављен рок за изјашњење на исти. Међутим, грађевинска инспекторка је донијела побијано рјешење дана 20.04.2026.године, док је субјекат надзора своје примједбе на записник предао дана 21.04.2026.године. Доношењем рјешења прије истека рока за изјашњење на записник, односно прије него што је странка материјално могла да искористи своје законско право, првостепени орган је поступуио супротно основним начелима управног поступка , прије свега начелу саслушања странака.

Надаље, неосновано се првостепени орган у образложењу позива на чл. 39 Закона о инспекцијском надзору, покушавајући да оправда доношење рјешења без изјашњења субјекта надзора. Сходно 22 Закона о инспекцијском надзору, доношење рјешења без омогућавања странци да се изјасни представља изузетак који се може примијенити искључиво у ситуацијама када постоји непосредна опасност по живот и здравље људи, животну средину или имовину веће вриједности. Из образложења побијаног рјешења не произилази постојање било какаве хитности или непосредне опасности ове врсте, посебно код утврђене чињенице да је субјект надзора уредно пријавио радове адаптације(пријава бр. 09-7/25-11065/1 од 12.09.2025.године) те да је извођењем санационих радова отклањао проблем подземних фекалних и водоводних вода како би обезбиједио стабилност самог објекта.

Такође, основани су наводи жалбе који се односе на изречену мјеру печаћења објекта. Сходно чл. 56 ст.3 Закона о инспекцијском надзору, печаћење се примјењује као мјера принуде уколико субјект надзора не изврши предходно наложену мјеру. Изрицање забране радова и истовремено печаћење објекта, без остављања могућности субјекту надзора да добровољно поступи по изреченој забрани, представља погрешну примјену материалног права и несразмјерно поступање органа.

Код оваквог сатања ствари, овај другостепени орган је нашао да су повреде поступка такве природе да се не могу отклонити у другостепеном поступку већ да жалбу треба усвојити и предмет вратити првостепеном органу на поновни поступак и одлучивање.

У поновном поступку, првостепени орган ће поступити по примједбама из овог рјешења, тако што ће првенствено омогућити субјекту надзора учешће у поступку и размотрити примједбе на записник поднијете дана 21.04.2026.године. Након тога, инспектор ће на несумњив начин утврдити који грађевински радови на предметном објекту представљају радове реконструкције (и прекорачење адаптације) те након правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања донијети ново, на закону засновано рјешење.

Ово министарство је код чињенице да је извршена повреда правила поступка из члана 22 ст. 3 и 7 Закона о управном поступку, због чега није било могуће испитати законитост ожалбеног рјешења, одлучило поништити ожалбено рјешење и предмет вратити истом органу на поновни поступак и одлучивање – члан 126 став 7 Закона о управном поступку.

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

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић

Zaklina Radulović

ЦРНА ГОРА
Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине
PODGORICA