



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

04.08.2026.

Broj: UPI 08-332/25-236

Podgorica, 31. jul 2026. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, na osnovu člana 32 stav 1 i 3 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 19/25, 92/25 i 160/25) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG" broj 56/14, 40/15, 40/16 i 37/17), postupajući u predmetu po zahtjevu „Romulus Partners” d.o.o., iz Podgorice, donosi

RJEŠENJE

IZDAJE SE „Romulus Partners” d.o.o., iz Podgorice, građevinska dozvola, za izgradnju stambenog objekta sa poslovanjem, ukupne neto površine 973,60m² (spratnosti P+2+Pk), BRGP 1.119,30m² na urbanističkim parcelama broj UP B30-UP3 i UP B30-UP6, koju čine katastarske parcele broj: 1019/3, dio 1019/1, 1020/1, 1020/3, 1020/4, 1020/5, i dio 1021/1 i 1021/2, KO Podgorica II u zahvatu DUP-a "Zagorič 2" – Izmjene i dopune, u Podgorici.

Radovi na izgradnji predmetnog objekta, trebaju biti izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane „Crta” d.o.o., iz Podgorice, glavni inženjer Kovačević Mladen, dipl.ing.arh.

Revizija Glavnog projekta urađena je od strane "Spitfajer" d.o.o., iz Podgorice, vodeći revident Gaković Svetlana, dipl.ing.arh.

Investitor je dužan da građevinskom inspektoru prijavi početak izgradnje objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja, kao i da najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora, a prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole,

Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta.

Investitoru prestaje pravo gradjenja po izdatoj građevinskoj dozvoli, ukoliko ne započne građenje objekta u roku od dvije (2) godine od dana izdavanja iste.

Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole. Ukoliko investitor ne završi građenje objekta u roku od pet godina dužan je da do završetka građenja objekta, plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu

predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole.

Obrazloženje

Sekretarijatu za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada - Podgorica, obratio se „Romulus Partners” d.o.o., iz Podgorice, zahtjevom broj UPI 08-332/25-236 od 20.05.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta sa poslovanjem, ukupne neto površine 973,60m² (spratnosti P+2+Pk), BRGP 1.119,30m² na urbanističkim parcelama broj UP B30-UP3 i UP B30-UP6, koju čine katastarske parcele broj: 1019/3, dio 1019/1, 1020/1, 1020/3, 1020/4, 1020/5, i dio 1021/1 i 1021/2, KO Podgorica II u zahvatu DUP-a "Zagorič 2" – Izmjene i dopune, u Podgorici.

U predmetnom postupku je pribavljena sledeća dokumentacija:

- **Urbanističko-tehnički uslovi** broj 08-332/24-719 od 12.07.2024. godine, izdati od strane ovog Sekretarijata,
- **Glavni projekat** urađen od „Crta” d.o.o., iz Podgorice, od maja 2025. godine,
- **Revizija Glavnog projekta** od marta 2025. godine, urađena od strane "Spitfajer" d.o.o., iz Podgorice,
- **Saglasnost na idejno rješenje** Glavnog gradskog arhitekta broj UPI 30-332/25-13 od 24.02.2025. godine,
- **Potvrda** broj 7163 od 23.06.2026. godine, izdata od strane Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice doo, da je „Romulus Partners” d.o.o., sa Glavnim gradom zaključio Ugovor broj 01-018/26-3286 od 02.06.2026. godine, o regulisanju međusobnih prava i obaveza po osnovu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na ime izgradnje stambeno poslovnog objekta,
- **List nepokretnosti broj 61 KO Podgorica II** – izvod od 06.02.2026. godine, za kat. parcele br. 1020/1 i 1020/4, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, svojina Durković Nebojše,
- **List nepokretnosti broj 61 KO Podgorica II** - izvod od 09.02.2026. godine, za kat. parcele br. 1020/1, 1021/2, 1021/3 izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, svojina Durković Nebojše,
- **List nepokretnosti broj 61 KO Podgorica II** - izvod od 09.02.2026. godine, za kat. parcelu br. 1021/2, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, svojina Durković Nebojše,
- **List nepokretnosti broj 6085 KO Podgorica II** - izvod od 09.02.2026. godine, za kat. parcelu br. 1019/1, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, svojina „Romulus Partners” d.o.o., iz Podgorice,
- **List nepokretnosti broj 4915 KO Podgorica II** - izvod od 09.02.2026. godine, za kat. parcelu br. 1019/3, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, svojina Durković Nebojše,
- **List nepokretnosti broj 61 KO Podgorica II** – izvod od 09.02.2026. godine, za kat. parcele br. 1020/1, 1020/3 i 1020/4, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, svojina Durković Nebojše
- **Kopija kat. plana** od 11.02.2026. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – PJ Podgorica,
- **Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambenih objekata** zaključen između Durković Nebojše i „Romulus Partners” d.o.o. iz Podgorice, broj UZZ 48/2025 od 15.01.2025. godine,

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Glavnog grada Podgorice, u roku od 15 dana od dana dostavljanja. Žalba se predaje preko ovog Sekretarijata i taksira sa 3,00 eura.

Gavrilo Vuković, spec.sci.arh.

SEKRETAR

RJEŠENJE OBRADIO:

Dejan Mugoša, dipl.prav.

UKOVODITELJKA SEKTORA:

mr Radmila Maljević, dipl.ing.saob.

Dostavljeno:

- x 2 Podnosiocu zahtjeva,
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i
- a/a

- **Saglasnost** broj UPI-02-041/25-7112/1 od 23.07.2026. godine, na revidovani Glavni projekat hidrotehničkih instalacija za predmetni objekat, izdata od strane „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Podgorica,
- **Saglasnost na glavni projekat** predmetnog objekta broj UPI 11-341/25-1554 od 10.06.2025. godine, izdata od strane Sekretarijata za saobraćaj,
- **Pozitivno mišljenje** na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-02-4433 od 08.07.2026. godine, izdata od strane „CEDIS“ d.o.o.,
- **Saglasnost** na mjere zaštite od požara predviđene priloženom revidovanom tehničkom dokumentacijom broj 13-236/25-UP-I-18327/2 od 18.08.2025. godine, izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje
- **Polisa osiguranja od odgovornosti** broj 7767334 od 17.01.2025. godine, izdata od "Generali Osiguranja", za projektanta,
- **polisa osiguranja od odgovornosti** broj 7767841 od 29.04.2025. godine, izdata od "Generali Osiguranja", za revidenta.

Članom 32 stav 1 i 3 Zakona o izgradnji objekata, propisano je:

„Građevinsku dozvolu za građenje objekata izdaje organ lokalne uprave, osim za objekte iz stava 2 ovog člana.

Građevinska dozvola izdaje se rješenjem.”

Članom 34 stav 1 istog zakona propisano je:

„Građevinska dozvola, osim za porodične stambene zgrade, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnog rješenja;
- 4) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
- 5) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisane u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
- 6) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 7) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 8) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta glavnog projekta.”

Članom 35 stav 8 i 9 istog zakona propisano je:

„Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole.

Ako investitor ne započne građenje u roku iz stava 8 ovog člana, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.”

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekretarijat nalazi, da su ispunjeni uslovi iz citiranog člana 34 Zakona o izgradnji objekata, pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.