

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada - Podgorica, obratilo se „Domostil” d.o.o. zahtjevom broj UPI 08-332/25-1001 od 11.11.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta sa više stanova, na urbanističkoj parceli broj **UP 67, Zona B, u zahvatu DUP-a “Konik – Sanacioni plan” – izmjene i dopune**, kojeg čini kat. parcela 669/1 KO Podgorica III.

U predmetnom postupku je pribavljena sledeća dokumentacija:

- **Urbanističko-tehnički uslovi** broj 08-332/21-587 od 03.06.2021. godine, izdati od strane ovog Sekretarijata,
- **Glavni projekat** urađen od „Smart Studio” d.o.o., iz Podgorice, od novembra 2025. godine,
- **Revizija Glavnog projekta** od novembra 2025. godine, urađena od strane “Vertex Project” d.o.o., iz Podgorice,
- **Saglasnost na idejno rješenje** Glavnog gradskog arhitekta broj UPI 30-332/25-200 od 26.09.2025. godine,
- **Potvrda** broj 3716 od 31.03.2026. godine, izdata od strane Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice doo, da je „Domostil” d.o.o., sa Glavnim gradom zaključio Ugovor broj 01-018/26-1379 od 10.03.2026. godine, o regulisanju međusobnih prava i obaveza po osnovu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na ime izgradnje stambenog objekta,
- **List nepokretnosti** 3804 KO Podgorica III – izvod od 20.11.2025. godine, za kat. parcelu 669/1, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, susvojina Radosavović Nenada i Radosavović Nikole,
- **Kopija kat. plana** od 20.11.2025. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – PJ Podgorica,
- **Obavještenje broj 13-421/23-816 od 08.02.2024. godine**, izdato od Direkcije za imovinu Glavnog grada da je kat. parcela broj 681/3 KO Podgorica III po načinu korišćenja nekategorisani put površine 20m², na terenu predstavlja asfaltnu površinu – put u funkciji ted a nema pravnog osnova da izvrši prenos prava svojine na istoj,
- **Ugovor o zajedničkoj gradnji** UZZ br. 384/2025 od 03.06.2025. godine, zaključen između „Domostil” d.o.o. i Radosavović Nenada i Radosavović Nikole, za izgradnju objekta na UP67 , Zona B, u zahvatu DUP-a „Konik – Sanacioni plan” – izmjene i dopune,
- **Saglasnost** broj UPI-02-041/25-11818/2 od 28.11.2025. godine, na revidovani Glavni projekat hidrotehničkih instalacija za predmetni objekat, izdata od strane „Vodovod i kanalizacija” d.o.o.,
- **saglasnost** na mjere zaštite od požara predviđene priloženom revidovanom tehničkom dokumentacijom broj 13-UPI-236/25-24530/1 od 03.12.2025. godine, izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje,
- **saglasnost na glavni projekat** predmetnog objekta broj UPI 11-341/25-2881 od 25.11.2025. godine, izdata od strane Sekretarijata za saobraćaj,
- **polisa osiguranja od odgovornosti** ODG007439 od 10.12.2025. godine, izdata od "Lovćen Osiguranje" Podgorica, za projektanta,
- **polisa osiguranja od odgovornosti** ODG007057 od 01.09.2025. godine, izdata od „Lovćen Osiguranje" Podgorica, za revidenta.

Sekretarijat je aktom broj UPI 08-332/25-1001 od 19.11.2025. godine (dostavljen dana 20.11.2025. godine) od nadležnog organa „CEDIS” d.o.o. zatražio izdavanje mišljenja na predmetni Glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog mišljenja od nadležnog organa isto nije dostavljeno to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona o izgradnji objekata, odnosno da se smatra da je isti saglasan sa revidovanim Glavnim projektom.



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

UI. 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

V.Š. 08.06.2026

Broj: UPI 08-332/25-1001

Podgorica, 04. jun 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, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući u predmetu po zahtjevu „Domostil” d.o.o., iz Podgorice, donosi

RJEŠENJE

IZDAJE SE „Domostil” d.o.o., iz Podgorice, građevinska dozvola, za izgradnju stambenog objekta sa više stanova (ukupne neto površine 945,22m², spratnosti: Po+P+2+Pk, BRGP 1.108,15m²), na dijelu urbanističke parcele broj **UP 67, Zona B, u zahvatu DUP-a “Konik – Sanacioni plan” – izmjene i dopune**, kojeg čini kat. parcela 669/1 KO Podgorica III, u Podgorici.

Radovi na izgradnji predmetnog objekta, trebaju biti izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane „Smart Studio” d.o.o., iz Podgorice, vodeći projektant Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Revizija Glavnog projekta urađena je od strane “Vertex Project” d.o.o., iz Podgorice, vodeći revident Marko Bešović, spec.sci.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.

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.

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.

RUKOVODITELJKA SEKTORA:

mr Radmila Maljević, dipl.ing.saob.

Dostavljeno:

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