



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: УПІ 06-333/25-3464/54

Подгорица, 23.04.2026.године

„SAS COMPANY“ ДОО

Подгорица

Ул. Марка Миљанова 55

У прилогу дописа достављамо вам рјешење којим се издаје грађевинска дозвола за изградњу депаданса хотела 4*, на дијелу урбанистичке парцеле УП3, који се састоји од катастарских парцела број 3584/2, 3584/4, 3585/1 и 3586/3 КО Подгорица II и дијелу УП4, који се састоји од катастарских парцела број 3584/1, 3583/3 и 3584/5 КО Подгорица II, у захвату Урбанистичког пројекта „Нова Варош - Блок X“, у Подгорици.

МИНИСТАР



Славен Радуновић

САГЛАСНА

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА

Борка Новковић, самостална савјетница I

Marka Novkovic

ДОСТАВЉЕНО:

- Инвеститору;
- Директорату за инспекцијски надзор;
- Главном граду Подгорици;
- а/а.

ЦРНА ГОРА
МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА,
УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ
Број: УПІ 06-333/25-3464/54
Подгорица, 23.04.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по захтјеву „SAS COMPANY“ ДОО Подгорица за издавање грађевинске дозволе за изградњу депаданса хотела 4*, на дијелу урбанистичке парцеле УПЗ, који се састоји од катастарских парцела број 3584/2, 3584/4, 3585/1 и 3586/3 КО Подгорица II и дијелу УП4, који се састоји од катастарских парцела број 3584/1, 3583/3 и 3584/5 КО Подгорица II, у захвату Урбанистичког пројекта „Нова Варош - Блок X“, у Подгорици, на основу члана 32 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 019/25) а у вези чл. 18 и 46 Закона о управном поступку („Сл. лист ЦГ“ бр. 056/14, 020/15, 040/16 и 037/17), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. ИЗДАЈЕ СЕ „SAS COMPANY“ ДОО Подгорица, грађевинска дозвола за изградњу депаданса хотела 4*, на дијелу урбанистичке парцеле УПЗ, који се састоји од катастарских парцела број 3584/2, 3584/4, 3585/1 и 3586/3 КО Подгорица II и дијелу УП4, који се састоји од катастарских парцела број 3584/1, 3583/3 и 3584/5 КО Подгорица II, у захвату Урбанистичког пројекта „Нова Варош - Блок X“, у Подгорици.

Депаданс хотела 4* је спратности П₀+П+4+П_с (подрум - гаража + приземље + четири спрата + повучени спрат).

Укупна бруто површина објекта износи 1671,38м², а укупна бруто површина надземних етажа је 1365,10м².

Радови на изградњи депаданса хотела 4*, на дијелу урбанистичке парцеле УПЗ, који се састоји од катастарских парцела број 3584/2, 3584/4, 3585/1 и 3586/3 КО Подгорица II и дијелу УП4, који се састоји од катастарских парцела број 3584/1, 3583/3 и 3584/5 КО Подгорица II, у захвату Урбанистичког пројекта „Нова Варош - Блок X“, у Подгорици, биће изведени у свему према главном пројекту којег су урадили водећи пројектант Божо Миротић, дипл.инж.арх. и привредна друштва: „Studio M Inženjering“ ДОО Подгорица, „Sienersys“ ДОО Подгорица, „Nova Energija“ ДОО Подгорица, „Vigoris Ecotech“ ДОО Подгорица и „Liming Projekt“ ДОО Подгорица.

Ревизија главног пројекта депаданса хотела 4*, на дијелу урбанистичке парцеле УПЗ, који се састоји од катастарских парцела број 3584/2, 3584/4, 3585/1 и 3586/3 КО Подгорица II и дијелу УП4, који се састоји од катастарских парцела број 3584/1, 3583/3 и 3584/5 КО Подгорица II, у захвату Урбанистичког пројекта „Нова Варош - Блок X“, у Подгорици, урађена је од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Веселина Радуловића, дипл.инж.арх. и „Studio Project“ ДОО Подгорица.

2. Инвеститор је дужан да грађење објекта започне у року од двије године од дана издавања грађевинске дозволе. – члан 35 став 8 Закона о изградњи објеката (“Сл. лист ЦГ” бр. 019/25).

Ако инвеститор не започне грађење у року из става 8 овог члана, престаје му право грађења објекта по издатој грађевинској дозволи. – члан 35 став 9 Закона о изградњи објеката.

3. Инвеститор је дужан да заврши грађење објекта у року од пет година од дана издавања грађевинске дозволе. – члан 43 став 4 Закона о изградњи објеката.

Ако инвеститор не заврши грађење објекта у року из става 4 овог члана, дужан је да до завршетка грађења објекта, плаћа годишњу накнаду за сваку започету годину прекорачења рока, на основу предрачунске вриједности објекта из ревидованог главног пројекта на основу којег је издата грађевинска дозвола, као и да континуирано одржава градилиште до прибављања употребне дозволе. – члан 43 став 5 Закона о изградњи објеката.

4. Инвеститор је дужан да на мјесту грађења објекта даном пријаве почетка грађења објекта истакне таблу која садржи сљедеће податке: број и датум издавања грађевинске дозволе, податке о инвеститору, пројектанту, ревиденту, привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које гради објекат (у даљем тексту: извођач радова), привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које обавља стручни надзор (у даљем тексту: стручни надзор), водећем пројектанту односно одговорном пројектанту који руководи израдом главног пројекта у цјелини, водећем ревизору односно одговорном ревизору који руководи ревизијом главног пројекта у цјелини, одговорном пројектанту који руководи грађењем и надзорном инжењеру који руководи стручним надзором, 3Д визуелизацију објекта, односно приказ трасе инфраструктуре и друге податке од значаја за грађење објекта. – члан 37 Закона о изградњи објеката.

Образложење

„SAS COMPANY“ ДОО Подгорица се обратило овом министарству захтјевом број: УПІ 06-333/25-3464/1 од 01.08.2025.године и допунама захтјева бр: УПІ 06-333/25-3464/3 од 12.09.2025.године, УПІ 06-333/25-3464/24 од 22.01.2026.године, УПІ 06-333/25-3464/38 од 26.02.2026.године и УПІ 06-333/25-3464/42 од 04.03.2026.године за издавање грађевинске дозволе за изградњу депаданса хотела 4*, на дијелу урбанистичке парцеле УПЗ, који се састоји од катастарских парцела број 3584/2, 3584/4, 3585/1 и 3586/3 КО Подгорица II и дијелу УП4, који се састоји од катастарских парцела број 3584/1, 3583/3 и 3584/5 КО Подгорица II, у захвату Урбанистичког пројекта „Нова Варош - Блок X“, у Подгорици.

Разматрајући списе предмета, утврђено је да је достављена и прибављена сљедећа документација:

- Урбанистичко-технички услови за израду техничке документације за урбанистичку парцелу УП03, у захвату Урбанистичког пројекта „Нова Варош - Блок X“, у Подгорици, издати од стране Секретаријата за планирање простора

- и одрживи развој Главног града Подгорице, број: Д 08-332/22-1978/1 од 23.јануара 2023.године;
- Урбанистичко-технички услови за израду техничке документације за урбанистичку парцелу УП04, у захвату Урбанистичког пројекта „Нова Варош - Блок Х“, у Подгорици, издати од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорице, број: Д 08-332/22-1978/2 од 23.јануара 2023.године;
 - Главни пројекат пословног објекта – депаданс хотела Boscovich, на локацији: дио УП03 и дио УП04, катастарске парцеле бр. 3584/1, 3584/2, 3583/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 и 3586/3 КО Подгорица II, у захвату УП „Нова Варош - Блок Х“ у Подгорици, којег су урадили водећи пројектант Божо Миротић, дипл.инг. арх. и привредна друштва: „Studio M Inženjering“ ДОО Подгорица, „Sienersys“ ДОО Подгорица, „Nova Energija“ ДОО Подгорица, „Vigoris Ecotech“ ДОО Подгорица и „Liming Projekt“ ДОО Подгорица, овјерен електронским потписима пројектанта и ревидента;
 - Извјештај о ревизији главног пројекта пословног објекта – депаданс хотела Boscovich, на локацији: дио УП03 и дио УП04, катастарске парцеле бр. 3584/1, 3584/2, 3583/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 и 3586/3 КО Подгорица II, УП „Нова Варош - Блок Х“ у Подгорици, број: 48/26 од 26.02.2026.године, урађен од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Веселина Радуловића, дипл.инж.арх. и „Studio Project“ ДОО Подгорица, овјерен електронским потписом ревидента дана 26.02.2026.године у 11:10:00+01'00’;
 - Рјешење којим се даје сагласност „SAS COMPANY“ ДОО Подгорица на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Џовјек и простор“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом дана 25.12.2025.године у 14:49:13+01'00’, за реконструкцију - доградњу депаданса хотела Boscovich 4*, који је планиран на катастарским парцелама број 3584/1, 3584/2, 3583/3, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 и 3586/3 КО Подгорица II, које одговарају дијелу УП3 и дијелу УП4, у захвату УП-а „Нова Варош - Блок Х“, Главни град Подгорица, издато од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине – Директорат главног државног архитекте, број: 05-332/24-16254/9 од 29.12.2025.године;
 - Идејно рјешење пословног објекта – реконструкција/доградња депаданса хотела Boscovich, на локацији кат. парц. број 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 и 3586/3 КО Подгорица II, које одговарају дијелу УП3 и дијелу УП4, Урбанистички пројекат „Нова Варош - Блок Х“, урађен од стране привредног друштва „Џовјек и простор“ ДОО Подгорица, овјерен електронским потписом дана 25.12.2025.године у 14:49:13+01'00’;
 - Елаборат парцелације по ДУП-у за катастарске парцеле 3585/1, 3584/1 и 3586/1 КО Подгорица II, урађен од стране „Ding“ ДОО Подгорица, број: 78-12/24 од 16.07.2024.године, овјерен од стране Управе за некретнине, број: 9626/24 од 29.07.2024.године;
 - Лист непокретности 1880 – извод за кат. парц. број 3585/1 КО Подгорица II, издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Подгорица, број: 101-919-52472/2025 од 26.09.2025.године;
 - Лист непокретности 1878 – препис за кат. парц. бр. 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4 и 3584/5 КО Подгорица II, издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Подгорица, број: 101-919-52468/2025 од 26.09.2025.године;

- Лист непокретности 1878 – извод за кат. парц. бр. 3586/3 КО Подгорица II, е-катастар од 15.10.2025.године;
- Лист непокретности 2233 – извод за кат. парц. бр. 3583/3 КО Подгорица II, е-катастар од 24.04.2026.године;
- Копија плана за кат. парц. бр. 3584/1, 3584/2, 3583/3, 3584/4, 3585/1, 3584/5 и 3586/3 КО Подгорица II, издата од стране Управе за некретнине - ПЈ Подгорица, број: 101-917/25-4795 од 29.09.2025.године;
- Мишљење Министарства туризма број: 01-333/25-1133/4 од 02.03.2026.године којим се констатује да је пројекат усклађен са стандардима захтјеване категорије који су сагледиви на нивоу пројектне документације а да ће коначну оцјену дати Комисија за категоризацију угоститељских објеката у поступку утврђивања категорије предметног објекта;
- Потврда издата од стране Главног града Подгорица – „Агенција за изградњу и развој Подгорице“ ДОО Подгорица да је „SAS COMPANY“ ДОО са сједиштем у Подгорици закључио дана 14.априла 2026.године са Главним градом Подгорица Уговор бр.01-018/26-2143 о регулисању међусобних права и обавеза, по основу плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта на име изградње депаданса хотела 4* (спратности: По+П+4+М) на дијелу урбанистичке парцеле број УП 03 и УП 04, Блок X, у захвату УП-а „Нова Варош“ у Подгорици, укупне нето површине 1443,52м², број: 4530 од 21.04.2026.године;
- Рјешење којим се даје сагласност на главни пројекат изградње депаданса хотела 4*, на дијелу урбанистичких парцела УП3 и УП4, на катастарским парцелама број 3584/1, 3584/2, 3583/3, 3584/4, 3585/1, 3584/5 и 3586/3 КО Подгорица II, у захвату ДУП-а „Нова Варош - Блок X“, у Подгорици, донијета од стране Главног града Подгорице – Секретаријата за саобраћај, број: УП1 11-341/25-2486/1 од 17.02.2026.године;
- Сагласност на главни пројекат електронских комуникационих мрежа, електронске комуникационе инфраструктуре и повезане опреме у згради, донијета од стране Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност, број: 0403-636/6 од 09.03.2026.године;
- Сагласност на главни пројекат изградње депаданса хотела 4*, на катастарским парцелама број 3584/1, 3584/2, 3583/3, 3584/4, 3585/1, 3584/5 и 3586/3 КО Подгорица II, на дијелу урбанистичких парцела УП3 и УП4 УП „Нова Варош“, Блок X, у Подгорици, издата од стране ДОО „Vodovod i kanalizacija“ Подгорица, број: УП1-02-041/26-1777/2 од 13.03.2026.године;
- Позитивно мишљење на главни пројекат електроинсталација јаке струје, дато од стране „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ ДОО Подгорица, број:30-20-02-2577 од 22.04.2026.године;
- Сагласност на мјере заштите од пожара предвиђене приложеном ревидованом - техничком документацијом, издата од стране Министарства унутрашњих послова – Директората за заштиту и спашавање, број: 13-УП1-236/25-21303/4 од 05.03.2026.године;
- Полиса за осигурање од одговорности број: 6-52303 од 26.06.2025.године, издата од стране „Uniqа osiguranje“ АД за осигурање Подгорица за осигураника „Studio M Inženjering“ ДОО Подгорица;
- Полиса за осигурање од одговорности број: 6-53357 од 22.10.2025.године, издата од стране „Uniqа osiguranje“ АД за осигурање Подгорица за осигураника „Studio Project“ ДОО Подгорица.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, размотрило је поднешени захтјев са приложеном документацијом и нашло да је исти основан, а ово из сљедећих разлога:

Члан 32 став 2 и 3 Закона о изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ" бр. 19/25), прописује да Министарство издаје грађевинску дозволу за: државне објекте од општег интереса, зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више и за хотеле односно туристичко насеље са четири или пет звјездица и туристички ризорт те да се грађевинска дозвола издаје рјешењем.

Чланом 34 став 1 истог закона, прописано је да се грађевинска дозвола, осим за породичну стамбену зграду, издаје на основу сљедеће документације: главног пројекта, овјереног у складу са овим законом; извјештаја о позитивној ревизији главног пројекта, овјереног у складу са овим законом; сагласности главног државног архитекта, односно главног градског архитекта из члана 22 ст. 1, 2 и 4 овог закона; доказа о праву својине, односно другом праву на грађевинском земљишту (лист непокретности, уговор о концесији, уговор о закупу, одлука о утврђивању јавног интереса, нотарски овјерена сагласност или изјава воље власника земљишта уписана у "Г" листу листа непокретности и други докази о праву на грађење на земљишту), или доказа о праву грађења, односно другом праву на објекту ако се ради о реконструкцији објекта; доказа о утврђивању обавезе плаћања накнаде за грађење прописане законом којим се уређује уређење простора и доказа о измирењу обавеза плаћања посебне накнаде за инвестиције прописане законом којим се уређује регионално водоснабдијевање црногорског приморја; сагласности, мишљења и других доказа утврђених посебним прописима и доказа о осигурању од одговорности пројектанта и ревидента главног пројекта.

Ставом 3 истог члана Закона, утврђено је да документацију из става 1 тач. 4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, а ставом 4 истог члана је утврђено да се за издавање доказа, сагласности и мишљења из става 1 тач. 4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана не плаћа администативна такса.

Ако органи за техничке услове не доставе документацију из става 1 тач. 4 и 6 и става 2 тач. 4 и 6 овог члана, у року од 15 дана од дана пријема захтјева за њихово достављање, сматраће се да су сагласни са ревидованим главним пројектом односно главним пројектом – члан 34 став 5 Закона.

Члан 22 став 1 Закона о изградњи објеката прописује да Главни државни архитекта даје сагласност на: идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, као и на идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат.

Чланом 153 став 1 и 2 Закона о изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ" бр. 19/25), прописано је да су привредна друштва, правна лица односно предузетници који обављају дјелатности уређене овим законом дужна да своје пословање и дјелатност ускладе са одредбама овог закона, у року од шест мјесеци од дана ступања на снагу овог закона и да привредно друштво, правно лице односно предузетник, које је до ступања на снагу овог закона стекло лиценцу, може вршити израду и ревизију

техничке документације до истека рока из става 1 овог члана, осим ревизије техничке документације у чијој је изради учествовало.

Рјешавајући по наведеном захтјеву, а на основу увида у списе предмета ово министарство налази да су се у конкретној правној ствари стекли услови за примјену члана 32 Закона о изградњи објеката.

На основу изложеног, одлучено је као у диспозитиву овог рјешења.

ПРАВНА ПОУКА: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе у року од 20 дана од дана његовог пријема.

МИНИСТАР



САГЛАСНА

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА

Борка Новковић, самостална савјетница I