



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI 06-333/25-2167/7

Podgorica, 26.08.2025.godine

„R-HOTELS“ DOO

BUDVA

Bečićka plaža 25, Rafailovići

U prilogu akta dostavljamo vam rješenje broj: UPI 06-333/25-2167/7 od 26.08.2025.godine.

MINISTAR

SAGLASNA

M. Pavićević
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

B. Todorović
Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

M. Abramović
Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

B. Novković
Borka Novković, samostalna savjetnica I



DOSTAVLJENO :

-Naslovu;
-a/a

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-2167/7
 Podgorica, 26.08.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „R-HOTELS“ DOO iz Budve, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog objekta - hotel 5*, G+P+14 – BLOK „A“, faza 1, na kp 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1 KO Bečići, na dijelu UP 7.1, podblok 7A, blok 7, u zahvatu DUP-a „Bečići“, opština Budva, na osnovu čl. 18, 46 stav 1 i 116 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br.056/14, 020/15, 040/16 i 037/17) a u vezi čl. 32, 33 i 34 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25), donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „R-HOTELS“ DOO iz Budve, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog objekta - hotel 5*, G+P+14 – BLOK „A“, faza 1, na kp 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1 KO Bečići, na dijelu UP 7.1, podblok 7A, blok 7, u zahvatu DUP-a „Bečići“, opština Budva.

O b r a z l o ž e n j e

„R-HOTELS“ DOO iz Budve se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-2167/1 od 27.06.2025.godine i dopunama zahtjeva br. UPI 06-333/25-2167/3 od 03.07.2025.godine, UPI 06-333/25-2167/5 od 11.07.2025.godine i UPI 06-333/25-2167/6 od 29.07.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog objekta - hotel 5*, G+P+14 – BLOK „A“, faza 1, na kp 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1 KO Bečići, na dijelu UP 7.1, podblok 7A, blok 7, u zahvatu DUP-a „Bečići“, opština Budva.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena slijedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotelskog kompleksa na urbanističkoj parceli 7.1, podblok 7A, blok 7, KO Bečići, u zahvatu DUP-a „Bečići“, izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 04-4763/1 od 14.11.2011.godine;
- Glavni projekat turističkog objekta - hotel 5*, G+P+14 – BLOK „A“, faza 1, dio UP 7.1, podblok 7A, blok 7, kp 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1 KO Bečići, u zahvatu DUP-a „Bečići“, opština Budva, urađen od strane vodećeg projektanta Sabine Inajetović, dipl. inž. arhitekture i privrednih društava: „Intesa group“ DOO Bijelo Polje, „Asia inženjering“ DOO Bijelo Polje, „Montecontrol“ DOO Podgorica, „Nide projekt“ DOO Tuzi, „Hidro consulting“ DOO Podgorica, „Liming projekt“ DOO Podgorica i „Abs-projekt“ DOO Podgorica;

- Izvještaj o reviziji Glavnog projekta turističkog objekta - hotel 5*, G+P+14 – BLOK „A“, faza 1, dio UP 7.1, podblok 7A, blok 7, kp 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1 KO Bečići, u zahvatu DUP-a „Bečići“, opština Budva, urađen od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Fuada Šabovića, dipl. inž. arhitekture i privrednog društva „Arc&soul“ DOO Bijelo Polje, broj: R-0-06-25 od 27.06.2025.godine;
- Rješenje kojim se daje „Luss Investments“ LP – London, Duletić Jasni, Đurić Jeleni, Đurić Dejanu, Rafailović Luki, Vasu i Simu, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je urađeno odstrane projektanta „Arhibiro“ DOO Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 13:43:33 +02'00' za turistički objekat - hotel - kondo 5*, Faza A i Faza B spratnosti G+P+14 i G+P+13, BRGP etaža iznad zemlje 26950,45m² i ukupne BGP sa podrumom 39588,96 m², na dijelu UP 7.1, podblok 7A, blok 7, kp 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1 KO Bečići, u zahvatu DUP-a „Bečići“, opština Budva, izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-332/24-8533/2 od 02.07.2024.godine;
- Idejno rješenje turističkog objekta - hotel 5*, G+P+14 – BLOK „A“, faza 1, dio UP 7.1, podblok 7A, blok 7, kp 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1 KO Bečići, u zahvatu DUP-a „Bečići“, opština Budva, urađeno od strane privrednog društva „Arhibiro“ DOO Budva, ovjeren elektronskim popisom projektanta dana 06.06.2024. u 13:43:33 +02'00'.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev imenovanog investitora sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti neosnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbama člana 32 stav 2 i stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25) propisano je da Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za: državne objekte od opšteg interesa; zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više i za hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort te da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Prema članu 33 istog zakona, Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor i dužan je da uz zahtjev iz stava 1 ovog člana priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač. 1, 2, 3 i 7 ovog zakona.

Članom 34 stav 1 tač. 1, 2, 3 i 7 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije: glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona i dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Kako zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na navedenoj lokaciji nije bio potpun, investitor je, aktom broj UPI 06-333/25-2167/2 o 30.06.2025.godine, pozvan da otkloni nedostatke u predmetnom zahtjevu na način da: dostavi dokumentaciju propisanu članom 34 stav 1 tačka.1, 2,3, i 7 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 19/25), u roku od 3 (tri) dana od dana prijema ovog akta.

Investitor je izvršio dopunu zahtjeva, akt br. UPI 06-333/25-2167/3 od 03.07.2025.godine i UPI 06-333/25-2167/5 od 11.07.2025.godine.

Uvidom u dopunjenu dokumentaciju, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je utvrdilo sljedeće nedostatke u istoj i to:

- dostavljen je samo po jedan primjerak glavnog projekta i izvještaja o reviziji iako je na obrascu 2 (zahtjev za izdavanje građevinske dozvole) a koji je objavljen u Pravilniku o obrascima zahtjeva, prijava, obavještenja i izjava u postupku izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 041/25), navedeno da je potrebno priložiti sedam primjeraka;
- glavni projekat ne sadrži pdf fajl opšte dokumentacije;
- glavni projekat je dostavljen u zip formatu a treba da bude dostavljen u obliku predviđenom čl. 7 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 053/25) prema kome se tehnička dokumentacija izrađuje u elektronskoj formi i čini je skup fajlova koji su elektronski formatizovani kao elektronski zapisi nazvani po nazivu projekta, odnosno dijela projekta i povezani u foldere. Dostavljena dokumentacija nije ovjerena u skladu sa čl. 16 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 053/25) prema kome Projektant odnosno odgovorno lice u projektantu i vodeći projektant potpisuju elektronskim potpisom svaki dio tehničke dokumentacije a odgovorni projektant elektronskim potpisom potpisuje dio tehničke dokumentacije koji je projektovao.
- u dostavljenom izvještaju o reviziji dati su izvještaji po fazama tj. vrstama radova i nije dat konačni izvještaj koji objedinjuje sve faze i koji konstatuje usklađenosti propisane članom 16 stav 5 Zakona o izgradnji. Takođe, imenovanje revidenta nije ovjereno potpisom investitora.
- dostavljeno Idejno rješenje je potpisano elektronskim potpisom projektanta dana 06.06.2024.godine u 15:10:26 +02'00' a u Rješenju o saglasnost na idejno rješenje je data saglasnost na idejno rješenje koje je ovjereno 06.06.2024.godine u 13:43:33 +02'00'.
- nisu dostavljeni dokazi o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta u analognoj formi.

Zbog utvrđenih nedostataka, Ministarstvo je, shodno čl. 14 stav 2, čl. 111 stav 1 i stav 2 i čl.112 stav 1 i 2 Zakona o upravnom postupku, uputilo investitoru akt broj UPI 06-333/25-2167/24 od 08.07.2025.godine, u kome su navedeni rezultati ispitnog postupka za izdavanja građevinske dozvole za izgradnju turističkog objekta - hotel 5*, G+P+14 – BLOK „A“, faza 1, na kp 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1 KO Bečići, na dijelu UP 7.1, podblok 7A, blok 7, u zahvatu DUP-a „Bečići“, opština Budva i pozvalo investitora da, u roku od pet dana, dostavi izjašnjenje u pisanom obliku o isti.

Stranka je, aktom broj: UPI 06-333/25-2167/6 od 29.07.2025.godine ponovo izvršila dopunu zahtjeva. Uvidom u istu, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je utvrdilo da dio glavnog projekta nije potpisan u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 053/25) i da Izvještaj o reviziji nije potpisan u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije tehničke dokumentacije i izrade izvještaja o reviziji ("Službeni list Crne Gore", br. 063/25) kao i da nisu dostavljeni dokazi o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Na osnovu navedenog i odredbi člana 18 stav 1 i člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG" br.056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I



MINISTAR

Slaven Radunovic