



Broj: 07-337/26-156/199

Podgorica, 04.06.2026. godine

DANILO PRNJAT

BUDVA

Predmet: Odgovor na Vaš dopis broj: 07-337/26-156/196 od 03.06.2026. godine

Poštovani,

Ovom ministarstvu obratili ste se zahtjevom za tumačenje koje se odnosi na to koji PD-ovi u stambenoj zgradi „SZ Zgrada Radunović“, na kat. parcelama 390/1 i 390/2 KO Budva imaju zakonsku obavezu podnošenja zahtjeva za legalizaciju, a u Listu nepokretnosti je upisan teret da suteren i drugi sprat nemaju dozvolu, kao i da postoji zabilješka za cijelu zgradu u osnovi od 237 m².

U vezi sa navedenim, upućujemo Vas na sljedeće:

Članom 2 stav 1 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 91/25 i 18/26) propisano je da se bespravnim objektom smatra zgrada ili dio zgrade, koji je izgrađen, rekonstruisan, dograđen ili nadograđen bez građevinske dozvole, odnosno drugog akta kojim se odobrava građenje, ili suprotno tom aktu.

Stavom 2 istog člana Zakona precizirano je da se bespravnim objektom iz stava 1 ovog člana smatra i dio objekta koji predstavlja **prekoračenje** površine objekta definisane urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno građevinskom dozvolom ili drugim aktom.

Nadalje, član 13 stav 5 propisuje da ako je zahtjev za legalizaciju podnijet za dio zgrade, a zgrada je upisana u katastar nepokretnosti, elaborat iz stava 2 alineja 1 ovog člana izrađuje se samo za dio za koji je zahtjev podnijet.

Stavom 6 istog člana Zakona precizirano je da zahtjev iz stava 1 ovog člana može da podnese:

- 1) vlasnik bespravnog objekta, i
- 2) etažni vlasnik, odnosno skupština etažnih vlasnika bespravnog objekta.

Takođe, član 19 stav 3 Zakona propisuje da elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta za bespravni kolektivni objekat izrađuje geodetska organizacija iz člana 27 stav 5 ovog zakona.

Stav 4 istog člana Zakona precizira da za bespravni kolektivni objekat za koji je pokrenut postupak legalizacije, naknade iz čl. 23 i 26 ovog zakona obračunavaju se i naplaćuju pojedinačno za posebne djelove objekta (stanove, poslovne prostore, garažu i dr.), a za zajedničke djelove objekta srazmjerno vlasničkom udjelu.

Stavom 5 istog člana Zakona precizirano je da su za legalizaciju zajedničkih djelova objekta, sve troškove legalizacije dužni da snose vlasnici posebnih djelova srazmjerno vlasničkom udjelu.

S navedenim u vezi, obavještavamo Vas da elaborat statičke i seizmičke stabilnosti treba uraditi za cijelu zgradu.



Takođe, nakon utvrđivanja koji dio objekta je izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom ili drugim aktom kojim se dozvoljava građenje (jer je prekoračenje evidentirano na svim etažama u površini od 237m²), znaće se koliko pojedini vlasnici stambenih jedinica treba da učestvuju u plaćanju naknade za urbanu sanaciju. Način ispitivanja i postupak utvrđivanja da li je objekat ili dio objekta izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom ili drugim aktom kojim se dozvoljava građenje propisuje Ministarstvo, a podzakonski akt je u fazi izrade.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Ivančević Pavićević

ODOBRIO

mr Nikola Ražnatović, generalni direktor Direktorata za legalizaciju bespravnih objekata

VERIFIKOVALA

mr Rina Ivančević, načelnica Direkcije za praćenje ostvarivanja strategija, programa i projekata u oblasti legalizacije bespravnih objekata

OBRADILA

Tatjana Jovović, samostalna savjetnica I u Direkciji za normativno-pravne poslove