



Broj: 01-012/26-11794/2

Podgorica, 07.09.2026. godine

UPRAVA ZA NEKRETNINE
mr Marko Bulatović, direktor

Bulevar vojvode Stanke Radonjić, broj 1
PODGORICA

Predmet: Odgovor na Vaš zahtjev: br. 01-012/24-5620/1 od 19.08.2026. godine

Poštovani,

Aktom zavedenim kod ovog ministarstva pod brojem 01-012/26-11794/1 od 20.08.2026. godine dostavili ste zahtjev Uprave za nekretnine - Područne jedinice Žabljak za davanje stručnog uputstva u postupanju upisa prava svojine na objektima i posebnim djelovima objekata koji su vidljivi na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku iz jula 2025. godine, a koji su shodno Zapisniku o izvršenom uviđaju utvrđeni kao objekti ukrovljeni tarabom sa parapropusnom folijom, nedostajućim limom i stolarijom.

Shodno priloženim fotografijama, fasada objekata jasno se vidi da objekti nijesu zatvoreni sa bočnih strana, te da ne sadrže posebne dijelove sa korisnom površinom.

Shodno navedenom, zahtjev Uprave za nekretnine - Područna jedinica Žabljak se odnosi na tumačenje njihovog postupanja u konkretnoj pravnoj situaciji, odnosno da li su se stekli uslovi za knjiženje svojine u katastru nepokretnosti na predmetnim objektima i posebnim djelovima objekata, navedenih u Geodetskom elaboratu, nakon dostavljene izjave o upisu, ovjerene od strane nadležnog organa ili su se stekli uslovi za odbijanje predmetnog zahtjeva.

U vezi navedenog, ovo ministarstvo daje sljedeće tumačenje predmetne stvari:

Članom 2 st. 1 i 2 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 91/25, 18/26 i 117/26), dat je pojmovnik bespravnog objekta i utvrđeno 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, propisano je da se bespravnim objektom iz stava 1 ovog člana, smatra i dio objekta koji predstavlja prekoračenje površina objekta, definisane urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno građevinskom dozvolom ili drugim aktom.

Nadalje, stavom 4 istog člana Zakona, propisano je da se bespravnim objektom iz stava 1 ovog člana, smatra stambena, poslovna, poslovno-stambena zgrada na kojoj su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, odnosno izvedeni temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija sa ili bez krova, koji je izgrađen, rekonstruisan, dograđen ili nadograđen bez građevinske dozvole, odnosno drugog akta kojim se odobrava građenje, ili suprotno tom aktu.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



U dijelu odgovora na pitanje koje se odnosi na tretman objekata, prikazanih iz dostavljenih fotografija iz Elaborata - snimanje i etažna razrada objekata, legalizacija na kat. parcelama, br. 3262 i 3263 sve KO Borje 2, uslovna parcelacija po planskom dokumentu, urađen od strane licencirane geodetske organizacije "33 Plus" DOO Žabljak, utvrđeno je da je na terenu izvedena tzv. mrtva (podna) ploča i krovna konstrukcija sa drvenim gredama.

Kako je na osnovu uvida u dostavljene fotografije utvrđeno da nijesu izvedeni kalkanski zidovi, odnosno zidovi sa bočnih strana, to je utvrđeno da se ovakvo izvedeno stanje ne može smatrati nelegalnim objektom u smislu njegove zakonske terminologije iz citiranog člana 2 stav 4 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRIO

mr Nikola Ražnatović, generalni direktor Direktorata za legalizaciju bespravnih objekata

OBRADILA

Nataša Pavićević, samostalna savjetnica I u Direktoratu za legalizaciju bespravnih objekata