



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 06-333/25-5845/22

Podgorica, 22.12.2025.godine

„Domaća trgovina“ DOO

Podgorica
Ul. Josipa Broza Tita br. 23A

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za rekonstrukciju postojećeg objekta poslovne zgrade u privredi – objekat broj 1, na katastarskoj parceli broj 3062/3 KO Nikšić, opština Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.

MINISTAR



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor;
- Opštini Nikšić;
- a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Broj: UPI 06-333/25-5845/22
Podgorica, 22.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „Domaća trgovina“ DOO Podgorica, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju postojećeg objekta poslovne zgrade u privredi – objekat broj 1, na katastarskoj parceli broj 3062/3 KO Nikšić, opština Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25 i 92/25) a u vezi čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE „Domaća trgovina“ DOO Podgorica, građevinska dozvola za rekonstrukciju postojećeg objekta poslovne zgrade u privredi – objekat broj 1, na katastarskoj parceli broj 3062/3 KO Nikšić, opština Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.

Rekonstrukcijom objekta poslovne zgrade u privredi – objekat broj 1, zadržavaju se njegov postojeći oblik i forma. Ukupna bruto građevinska površina rekonstruisanog objekta iznosi 5497,29m² pri čemu je bruto površina prizemlja 4769,86 m² a bruto površina sprata 727,43 m².

Radovi na rekonstrukciji objekta poslovne zgrade u privredi – objekat broj 1, na katastarskoj parceli broj 3062/3 KO Nikšić, opština Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu kojeg su uradili vodeći projektant Mladen Krekić, dipl.inž.arh. i privredna društva: „Businessart“ DOO Podgorica, „Frame Project“ DOO Podgorica, „Hidro-Leks“ DOO Podgorica, „Jawel Crna Gora“ DOO Danilovgrad, „Artermo“ DOO Podgorica, „Cepting“ DOO Podgorica i „D&S Group“ DOO Podgorica.

Revizija glavnog projekta rekonstrukcije objekta poslovne zgrade u privredi – objekat broj 1, na katastarskoj parceli broj 3062/3 KO Nikšić, opština Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Gorana Šćepanovića, dipl.inž.arh. i Instituta za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite u radu Podgorica.

2. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole. – član 35 stav 8 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25 i 92/25).

Ako investitor ne započne građenje u roku iz stava 8 ovog člana, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli. – član 35 stav 9 Zakona o izgradnji objekata.

3. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole. – član 43 stav 4 Zakona o izgradnji objekata.

Ako investitor ne završi građenje objekta u roku iz stava 4 ovog člana, 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. – član 43 stav 5 Zakona o izgradnji objekata.

4. 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. – član 37 Zakona o izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

„Domaća trgovina“ DOO Podgorica se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-5845/1 od 10.10.2025.godine i dopunama br. UPI 06-333/25-5845/3 od 27.10.2025.godine i UPI 06-333/25-5845/17 od 05.12.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju objekta poslovne zgrade u privredi – objekat broj 1, na katastarskoj parceli broj 3062/3 KO Nikšić, opština Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za promjenu stanja u prostoru – rekonstrukciju objekta poslovne zgrade u privredi – objekat broj 1 sa mogućnošću postavljanja solarne elektrane – fotonaponskih sistema sa pratećom opremom na krovu na katastarskoj parceli broj 3062/3 KO Nikšić, u obuhvatu PUP-a - GUR-a Opštine Nikšić, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić, UP/Io br. 07-350-898 od 11.10.2023.godine;
- Glavni projekat rekonstrukcije objekta skladišno – prodajnog centra, na katastarskoj parceli broj 3062/3 KO Nikšić, opština Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, kojeg su uradili vodeći projektant Mladen Krekić, dipl.inž.arh. i privredna društva: „Businessart“ DOO Podgorica, „Frame Project“ DOO Podgorica, „Hidro-Leks“

- DOO Podgorica, „Jawel Crna Gora“ DOO Danilovgrad, „Artermo“ DOO Podgorica, „Cepting“ DOO Podgorica i „D&S Group“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta - skladišno – prodajni centar, na katastarskoj parceli broj 3062/3 KO Nikšić, opština Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, urađen od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Gorana Šćepanovića, dipl.inž.arh. i Instituta za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite u radu Podgorica, broj: 03-949/1 od 03.10.2025.godine, ovjeren elektronskim potpisom dana 24.10.2025.godine u 09:03:52+02'00';
 - Rješenje kojim se daje saglasnost „Domaća trgovina“ DOO Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.03.2024.godine u 09:34:02+01, za rekonstrukciju postojećeg skladišno – prodajnog objekta u postojećim gabaritima, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 3062/3 KO Nikšić, Opština Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 09-332/23-10040/4 od 24.06.2024.godine;
 - Idejno rješenje skladišno – prodajnog centra na katastarskoj parceli broj 3062/3 KO Nikšić, Opština Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.03.2024.godine u 09:34:02+01;
 - List nepokretnosti 3860 – prepis za kat. parc. broj 3062/3 KO Nikšić, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Nikšić, broj: 103-919-12137/2025 od 04.11.2025.godine;
 - Kopija plana za kat. parc. br. 3062/3 KO Nikšić, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Nikšić, broj: 917-103-1365/25 od 05.11.2025.godine;
 - Rješenje Agencije za zaštitu životne sredine, broj: 03-UPI-1858/6 od 22.01.2024.godine;
 - Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje, izdato od strane „CEDIS“ DOO Podgorica, broj: 30-20-01-4007 od 28.11.2025.godine;
 - Akt Opštine Nikšić – Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove, UP/Io broj: 07-sl. od 18.12.2025.godine;
 - Uvjerjenje kojim se potvrđuje da je investitor „Domaća Trgovina“ DOO iz Podgorice na osnovu Rješenja o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta UP/IO br. 11-350-1507 od 16.12.2025.godine, u postupku izgradnje rekonstrukcije postojećeg objekta, koji se nalazi na kat. parceli broj 3062/3 KO Nikšić, izvršio uplatu u cjelosti za utvrđenu obavezu, izdata od strane Opštine Nikšić – Uprava lokalnih javnih prihoda, broj: UPI 11-427-350-1507 od 16.12.2025.godine;
 - Saglasnost na glavni projekat za izgradnju elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u zgradi skladišno – prodajnog centra koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 3062/3 KO Nikšić, opština Nikšić, donijeta od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, broj: 0403-7326/3 od 12.12.2025.godine;
 - Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Nikšić, broj: 158 od 05.11.2025.godine;
 - Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 6-51402 od 24.03.2025.godine, izdata od strane „Uniqa neživotno osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „Businessart“ DOO Podgorica;

- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 6-50112 od 25.11.2024.godine, izdata od strane „Uniqa neživotno osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite u radu Podgorica.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji u smislu člana 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 019/25 i 92/25), kojim je utvrđeno da dokumentaciju iz stava 1 tačka 4, 5 i 6 i stava 2 tačka 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, ovo ministarstvo je aktima br. UPI 06-333/25-5845/6 i UPI 06-333/25-5845/8 oba od 28.10.2025.godine od nadležnih organa: Ministarstvo unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje i Opština Nikšić – Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, tražilo izdavanje saglasnost na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih dokaza, od nadležnih organa isti nisu dostavljeni (kopija dostavne knjige pošte od 30.10.2025.godine i povratnica od 31.10.2025.godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnešeni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Član 32 stav 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25 i 92/25), propisuju 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.

Članom 34 stav 1 istog zakona, 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; 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 upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; 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; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima i dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, a stavom 4 istog člana je utvrđeno da se za izdavanje dokaza, saglasnosti i mišljenja iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana ne plaća administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo

dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom – član 34 stav 5 Zakona.

Član 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 32 Zakona o izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, 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.

MINISTAR

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I



Slaven Radunović