



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: 08-337/25-203/39

Podgorica, 07.07.2025. godine

[redacted]@gmail.com

Predmet: Odgovor na vaš dopis od 25. juna 2025. godine

Poštovana,

Obratili ste se ovom Ministarstvu u ime stanara zgrade broj 1 na katastarskoj parceli 555/1 KO Budva LN 3281. Kako navodite u dopisu, na predmetnoj parceli izgrađene su 3 zgrade i za sve postoji isti problem, a to je da su izgrađene i u katastru upisane kao „apartmanski objekti“ sa posebnim djelovima (garažna mjesta, nestambeni, poslovni prostor i apartmani). U dopisu, nadalje, tvrdite da navedeni objekat, iako upisan kao apartmanski, predstavlja stambeni objekat. Vaše dalje konstatacije i pitanja odnose se na mogućnost produženja, tj. obnove skupštine etažnih vlasnika kako bi se zgrada i dalje redovno održavala. Sekretarijat za komunalno stambene poslove opštine Budva, kako navodite, odbija da izvrši obnovu registracije skupštine etažnih vlasnika iz razloga što je navedena zgrada u katastru nepokretnosti zavedena kao apartmanski objekti.

S tim u vezi želimo da Vas uputimo na sljedeće:

Dopisom ovog ministarstva br. 01-43/14 od 21. juna 2021. godine, dati su uputi kako da se zakonski razriješi situacija oko održavanja objekata izgrađenih na gore navedenoj katastarskoj parceli.

Naime, planski dokumentom je na predmetnoj parceli definisana izgradnja objekata namjene SM1 – stanovanje manje gustine, međutim investitor je, u skladu sa zakonom, građevinskom dozvolom ostvario pravo na izgradnju objekata apartmanskog tipa. Izgradnjom apartmanskih objekata investitor je ostvario i pravo na umanjeње naknade za komunalno opremanje, shodno Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", broj: 1/15) Opštine Budva. Sledstveno navedenom, objekti su u zvaničnu evidenciju katastra nepokretnosti upisani kao apartmanski objekti koji podliježu obavezama u skladu sa Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list Crne Gore", br. 2/18, 4/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20, 130/21 i 84/24), odnosno članom 4 Zakona o turizmu i ugostiteljstvu, propisano je da je turistički apartman ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja turistima, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila, a članom 72 istog zakona predmetni objekat predstavlja vrstu ugostiteljskog objekta za smještaj-apartmanski blok.

Kako je upis objekta u katastar nepokretnosti izvršen na osnovu člana 84 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list Republike Crne Gore", br. 29/07, "Sl. list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 37/17, 17/18 i 84/24), kojim je propisano da se upis prava vrši, između ostalog, na osnovu zakona. To znači da je upis predmetnih objekata izvršen na osnovu građevinske ili upotrebne dozvole, odnosno na osnovu prijave građenja ili konačnog izvještaja stručnog nadzora. Građevinska ili upotrebna dozvola, odnosno prijava građenja ili konačni izvještaj stručnog nadzora, sadrži opis objekta odnosno njegovu namjenu shodno planskom dokumentu, što znači da je u katastar nepokretnosti upisana namjena objekta koja je dozvoljena prethodno navedenim dokumentima – u ovom slučaju apartmanski objekat.

Nadalje, članom 13 stav 6 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva propisano je da je investitor objekata za objekte definisane članom 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (Objekti od opšteg interesa u koje spadaju i hoteli (osim apart hotela, kondo hotela i garni hotela), hotel resort, mali hotel, boutique hotel, turističko naselje i wild beauty resort, sa četiri i pet zvjezdica, eco lodge i etno selo), obavezan da potpiše ugovor o naknadi za komunalno opremanje sa obavezom da u roku od 6 mjeseci od dana dobijanja upotrebne dozvole dostavi dokaz za ostvareni popust. Istim stavom je propisano da za dati popust investitor ima obavezu da sa Opštinom Budva precizira sredstvo obezbeđenja. Opština Budva sredstvo obezbeđenja vraća investitoru kad isti dostavi potvrdu da objekat zadovoljava kategorizaciju 4 i više zvjezdica. Takođe, članom 21 iste odluke je propisano je da će, u postupku koji predhodi izdavanju upotrebne dozvole, investitor i Opština pristupiti zaključenju Aneksa ugovora o plaćanju naknade kojim će biti precizno definisana bruto površina izgrađenog objekta i ukupan iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

S obzirom da ovo ministarstvo ne sprovodi navedene postupke, sva obavještenja o toku izdavanja građevinske i upotrebne dozvole, kao i na osnovu kojih dokumenata je objekat zaveden u zvaničnu evidenciju katastra, možete dobiti od lokalnih organa Opštine Budva jer su isti, shodno čl. 6 (Načelo srazmjernosti) i 8 (Načelo aktivne pomoći stranci) Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) dužni da omoguće stranci i drugim učesnicima u upravnom postupku da što lakše i efikasnije ostvare i zaštite svoja prava i pravne interese, vodeći računa da ostvarivanje njihovih prava i pravnih interesa ne bude na štetu prava i pravnih interesa drugih lica, niti u suprotnosti sa javnim interesom.

Iz navedenog proizilazi da nije moguće formirati organe upravljanja u smislu Zakona o svojinsko pravnim odnosima za objekat koji je u evidenciji nepokretnost upisan kao apartmanski objekat, već se na upravljanje i održavanje tog objekta primjenjuju odredbe Zakona o turizmu i ugostiteljstvu.

S poštovanjem,



ODOBRILA

Radmila Lainović, v. d. generalne direktorice Direktorata za stanovanje

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica