



Broj: 01-24/19

Podgorica, 16. mart 2026. godine

Uprava za legalizaciju bespravnih objekata, rješavajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na KP 19/3 KO Donja Lastva, Opština Tivat, podnosioca zahtjeva Gugi Commerce doo Budva, sa adresom Podkošljun bb, Budva, na osnovu člana 12 stav 3 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 91/25 i 18/26) i čl. 18 i 106 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore” br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i

RJEŠENJE

I Odobrava se legalizacija dijela bespravnog objekta u svojini privrednog društva Gugi Commerce doo Budva, neto površine od 2274,78 m², koja površina predstavlja dio objekta izgrađenog na KP 19/3, LN broj 610, KO Donja Lastva, Opština Tivat, označenog kao Hotel, površine u osnovi prizemlja 743m², spratnosti 1P+P+5k (označen u LN kao petospratna zgrada sa podrumom) čija je ukupna neto površina 3149m² i koji se sastoji od sljedećih posebnih djelova:

- 1P (1P/1 garaža kao dio zgrade površine 425m², 1P/2 tehnička prostorija površine 21m², 1P/3 tehnička prostorija površine 35m² i 1P/4 tehnička prostorija površine 93m²);
- P (P/5 poslovni prostor površine 589m²);
- P1 (P1/6 apartman površine 190m², P1/7 apartman površine 226m² i P1/8 apartman površine 149m²);
- P2 (P2/9 apartman površine 209m² i P2/10 apartman površine 260m²),
- P3 (P3/11 apartman površine 201m² i P3/12 apartman površine 261m²);
- P4 (P4/13 apartman 260m²); i
- P5 (P5/14 apartman površine 230m²).

II Troškove rada Komisije za utvrđivanje ispunjenosti uslova za legalizaciju bespravnih objekata obrazovane rješenjem ovog organa broj 01-28/1 od 19. februara 2026. godine snosi podnosilac zahtjeva Gugi Commerce doo Budva, sa adresom Podkošljun bb, Budva.

III Visina troškova iz tačke II utvrdiće se posebnim rješenjem.

O b r a z l o ž e n j e

Ovom organu je 17.02.2026. godine aktom broj 01-24/1 (TVbroj:09-335/25-70/1) od strane Opštine Tivat, Sekretarijata za uređenje prostora i planiranje prosljeđen na dalje postupanje zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na KP 19/3, LN broj 610, KO Donja Lastva, Opština Tivat, označen kao Hotel, površine u osnovi prizemlja 743m², spratnosti 1P+P+5k ukupne neto površine 3149m². Uz zahtjev prosljeđena je i sljedeća dokumentacija: rješenje Uprave za nekretnine PJ Tivat broj:121-919/26-225-UPI od 09.02.2026. godine; fotografije fasada objekta i geodetski elaborat radova i etažna razrada objekta izgrađenog na KP 19/2 i 19/3 KO Donja Lastva, izrađen za potrebe legalizacije objekta broj 12/26 od 24.01.2026. godine, izrađen od strane „AZIMUT-GEO” doo Budva i ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ Tivat 09.02.2026. godine pod brojem 225/26, spisak prijava 1/26.



Uprava za legalizaciju bespravnih objekata razmotrila je podnijeti zahtjev podnosioca Gugi Commerce doo Budva sa priloženom dokumentacijom, pa je našlo da je isti osnovan iz sljedećih razloga:

Članom 6 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata propisano je da se bespravni objekat legalizuje u skladu sa ovim zakonom ako: je evidentiran na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku i upisan u katastar nepokretnosti; nije izgrađen na prostoru koji je planskim dokumentom određen za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa; svojom površinom ili dijelom površine ne prelazi regulacionu liniju ili liniju vlasničke parcele ako je objekat izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument; su riješeni imovinsko pravni odnosi na objektu i zemljištu na kome je izgrađen bespravni objekat.

Članom 8 navedenog zakona propisano je da se ne mogu legalizovati privremeni objekti i objekti koji su izgrađeni na način i od materijala kojim se ne obezbjeđuje stabilnost, funkcionalnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja, kao ni objekti koji su predmet sudskog spora, te da organ nadležan za legalizaciju bespravnih objekata utvrđuje da li je objekat izgrađen na način i od materijala kojima se obezbjeđuje stabilnost, funkcionalnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja na način propisan članom 14 ovog zakona.

Članom 12 stav 3 istog zakona propisano je da rješenje o legalizaciji bespravnog objekta neto površine preko 500 m², bespravnog objekta izgrađenog u zaštićenim zonama iz člana 11 stav 2 tač. 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13 i 14 i hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta donosi organ uprave. Članom 14 stav 1 istog zakona propisano je da je organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan je da: utvrdi ispunjenost uslova za legalizaciju bespravnog objekta, u skladu sa ovim zakonom, na osnovu dostavljene dokumentacije; utvrdi da li se bespravni objekat nalazi na snimku iz člana 7 ovog zakona; i izvrši pregled bespravnog objekta na licu mjesta.

Na zahtjev ovog organa, shodno odredbama člana 15 Zakona, podnosilac zahtjeva dostavio je sljedeću dokumentaciju:

- list nepokretnosti-prepis broj 610 KO Donja Lastva;
- Elaborat analize konstruktivne i seizmičke stabilnosti Lamela A i B na KP 16,17,19/2,19/3 i 20 Ko Donja Lastva, Opština Tivat, izrađen od strane „ORTO Projekt“ doo Bijelo Polje, odgovorno lice i vodeći projektant Perišić Vladimir, dipl.ing. građevinarstva i izjavu tog privrednog društva, odnosno odgovornog lica u pravnom društvu da je predmetni objekat podoban za upotrebu;
- Izvještaj o reviziji elaborata analize konstruktivne i seizmičke stabilnosti Lamele A i B, izrađen od strane EUROGLOBUS, Podgorica, urađen od strane odgovornog revidenta Zorana Milatovića, dipl. ing građevinarstva a potpisan od strane odgovornog lica Andrijane Zejak i izjavu odgovornog revidenta da objekat ispunjava osnovne zahtjeve u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata i da je objekat podoban za upotrebu;
- prijavu građenja objekta broj 12-745/22-7469/1 od 03.10.2022. godine sa Zapisnikom o inspekcijskom pregledu urbanističko-građevinske inspekcije broj 121-2-2TV-157/1 od 14.11.2022. godine;
- Glavni projekat objekta mješovite namjene Boutique hotela 4* na KP 19/2 i 19/3 KO Donja Lastva PUP Tivat, koji je izradio „BUSINESSART“ doo Podgorica, spratnosti P+2, koji se nalazi u planskoj cjelini 2. Donja Lastva, u zahvatu PUP-a „Tivat“, Opština Tivat, urađen od strane projektanta „Businessart“ doo Podgorica, vodeći projektant Mladen Krekić, dipl.ing.arh;
- Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta, br. R246/22 od avgusta 2022. godine, za građenje objekta – Boutique Hotela 4*, spratnosti P+2, na kat. parc. br. 19/2 i kat. parc. br. 19/3 KO Donja Lastva, koje se nalaze u planskoj cjelini 2. Donja Lastva, u zahvatu PUP-a „Tivat“, opština Tivat, revidovan od strane „Crta“ doo Podgorica, vodeći revizor Mladen Kovačević, dipl.ing.arh.;



- dokaze o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju broj 01-24/9 od 06.03.2026. godine, 01-24/10 od 09.03.2026. godine i 01-24/18 od 16.03.2026. godine;
- dokaze o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja (potvrda Sekretarijata za finansije Opštine Tivat br:08-402/26-12/14-1 od 06.03.2026. godine i potvrda Doo „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ broj:26-894/12 od 05.03.2026. godine);
- ovjerena izjavu vlasnika objekta da se odriče prava iz člana 12 stav 8 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata od 26.02.2026. godine;
- Rješenje Agencije za zaštitu životne sredine broj:03-UPI-673/7 od 09.03.2026. godine da nije potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta mješovite namjene Hotel 4* na KP 19/2 i 19/3 KO Donja Lastva, PUP Tivat koje se nalaze u planskoj cjelini 2. Donja Lastva, Opština Tivat.

Nadalje, postupajući u ovoj upravnoj stvari, ovaj organ je u skladu sa članom 14 stav 4 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 91/25 i 18/26) rješenjem broj 01-28/1 od 19. februara 2026. godine obrazovao Komisiju za utvrđivanje ispunjenosti uslova za legalizaciju bespravnih objekata, sa zadatkom da utvrdi ispunjenost uslova za legalizaciju bespravnog objekta, u skladu sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata, na osnovu dostavljene dokumentacije; da utvrdi da li se bespravni objekat nalazi na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku; i izvrši pregled bespravnog objekta na licu mjesta i o izvršenom pregledu sačini zapisnik.

Komisija je dana 20.02.2026. godine izvršila pregled predmetnog bespravnog objekta izgrađenog na KP 19/3, LN broj 610, KO Donja Lastva, Opština Tivat, označen kao Hotel, i sačinila je Zapisnik 01-28/3 od 05.03.2026. godine, kojim je konstatovano sljedeće:

1. objekat je izgrađen u skladu sa prikazanim u elaboratu premjera izvedenog stanja bespravnog objekta koji je izrađen od strane „AZIMUT-GEO“ doo Budva (ovjeren od Uprave za nekretnine područna jedinica Tivat dana 29.01.2026. godine broj 121-919/26-225-UP I);
2. stanje objekta na dostavljenim fotografijama odgovara stanju objekta na licu mjesta;
3. bespravni objekat izgrađen je na način i od materijala kojima se obezbjeđuje stabilnost, funkcionalnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja;
4. riješeni su imovinsko pravni odnosi na objektu i zemljištu na kome je izgrađen predmetni bespravni objekat;
5. objekat je evidentiran na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku;
6. za dio objekta izrađen je i revidovan glavni projekat i izvršena prijava građenja; i
7. objekat ispunjava opšte uslove za legalizaciju u smislu Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Na osnovu uvida u dostavljenu dokumentaciju i Zapisnika Komisije ovaj organ je utvrdio da je objekat evidentiran na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku, da je objekat izgrađen u skladu sa stanjem prikazanim u elaboratu premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, da ispunjava osnovne zahtjeve za objekte u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata i da je pogodan za upotrebu, da su riješeni imovinsko pravni odnosi na objektu i zemljištu, da su uređeni odnosi u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju i posebne naknade, te da nije potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta.

Ovo rješenje donijeto je na osnovu odredbi člana 106 Zakona o upravnom postupku kojim je propisano da javnopravni organ može u skraćenom upravnom postupku riješiti upravnu stvar: 1) ako se činjenično stanje može utvrditi na osnovu podataka iz službenih evidencija; 2) ako je stranka u svom zahtjevu navela činjenice ili podnijela dokaze na osnovu kojih se može utvrditi stanje stvari ili ako se to



stanje može utvrditi na osnovu opštepoznatih činjenica ili činjenica koje su poznate javnopravnom organu.

U skladu sa utvrđenim činjeničnim stanjem, a na osnovu odredbi Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i Zakona o upravnom postupku, ovaj organ je da našao da su ispunjeni uslovi za legalizaciju predmetnog objekta pa je shodno tome riješeno kao u tački I dispozitiva ovog rješenja.

Odredbom člana 12 stav 10 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata propisano je da troškove legalizacije bespravnog objekta snosi vlasnik objekta, dok je odredbom člana 22 stav 5 Zakona o upravnom postupku propisano da se dispozitivom rješenja može riješiti i o troškovima postupka, a članom 94 stav 4 istog zakona propisano je da se o troškovima postupka odlučuje rješenjem o upravnoj stvari to je shodno tome riješeno kao u tač. II i III dispozitiva ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se podnijeti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana prijema istog.



VD DIREKTORICE
Radmila Lainović

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva- Gugi Commerce doo Budva, Podkošljun bb, Budva;
- Upravi za nekretnine- Područnoj jedinici Tivat;
- Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine – građevinskoj inspekciji;
- Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine inspekciji zaštite prostora;
- Opštini Tivat - Sekretarijatu za uređenje prostora i planiranje; i
- a/a