



Broj: UPI 01- 28/ 8
Podgorica, 29.07.2026. godine

Uprava za legalizaciju bespravnih objekata, rješavajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na KP 104/5 KO Nikšić, Opština Nikšić, podnosioca zahtjeva Žižić Miomira, sa adresom Jezerska 8, Kočani, Nikšić, 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 bespravnog objekta neto površine 567m², izgrađenog na katastarskoj parceli 104/5 KO Nikšić, opština Nikšić, u listu nepokretnosti broj 3866 označenog kao porodična stambena zgrada, površine u osnovi prizemlja 425m², spratnosti 1Po+P+1, u svojini Miomira Milo Žižića, koji se sastoji od:

- nestambenog prostora koji se nalazi na prvoj etaži podruma površine 91m²,
- stambenog prostora – duplexa od pet soba, koji se nalazi na prizemlju i prvom spratu, površine 420m², i
- garaže kao dijela zgrade koja se nalazi u prizemlju, površine 56m².

II Troškove rada Komisije za utvrđivanje ispunjenosti uslova za legalizaciju bespravnih objekata obrazovane rješenjem ovog organa broj 01-123/1 od 27. maja 2026. godine snosi podnosilac zahtjeva Miomir Žižić, sa adresom Jezerska 8, Kočani, Nikšić.

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 24.03.2026. godine aktom broj UPI 01-28/1 podnijet zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta u svojini Miomira Žižića izgrađenog na KP 104/5, LN broj 3866, KO Nikšić, Opština Nikšić, neto površine 567m², spratnosti 1Po+P+1.

Uz zahtjev je dostavljena sljedeća dokumentacija: elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta koji je izrađen od „GEO- ZENO“ doo Nikšić (ovjeren od Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić dana 06.03.2026. godine broj 919-103-564/26), koji sadrži fotografije svih fasada bespravnog objekta u JPG formatu minimalne rezolucije 5 megapiksela; prepis lista nepokretnosti broj 3866 KO Nikšić od 24.03.2026. godine; rješenje Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić od 17.03.2026. godine broj 919-103- UPI-564/26.

Uprava za legalizaciju bespravnih objekata razmotrila je podnijeti zahtjev podnosioca Miomira Žižića sa priloženom dokumentacijom, pa je našla 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. U konkretnom slučaju nadležnost za postupanje ovog organa proizilazi iz činjenice da je u pitanju objekat površine preko 500m².

Članom 14 stav 1 istog zakona propisano je da je organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave dužan 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 Zakona i izvrši pregled bespravnog objekta na licu mjesta.

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

- elaborat analize statičke i seizmičke stabilnosti porodične kuće, izgrađene na katastarskoj parceli 104/5 KO Nikšić, na UP 5 i UP 6, u zahvatu DUP-a „Rastoci 1“ Opština Nikšić, urađen od strane odgovornog projektanta Mladena Raičkovića spec. sci. građ. i privrednog društva „Angelini“ d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta, sa izjavom tog ovlašćenog lica da je objekat podoban za upotrebu;
- izvještaj o reviziji elaborata analize statičke i seizmičke stabilnosti porodične kuće, izgrađene na katastarskoj parceli 104/5 KO Nikšić, na UP 5 i UP 6, u zahvatu DUP-a „Rastoci 1“ Opština Nikšić, urađen od strane odgovornog revidenta Vlada Cvetkovića dipl. ing. građ. i privrednog društva „Spitfajer“ d.o.o. Podgorica, broj: R 300 od juna 2026. godine, ovjeren elektronskim potpisom odgovornog lica Svetlane Gaković, sa izjavom ovlašćenog lica da je objekat podoban za upotrebu;
- ovjerenu izjavu vlasnika objekta, Žižić Mila Miomira da se odriče prava na pokretanje sudskog spora protiv države, jedinice lokalne samouprave ili privrednog društva koje pruža usluge od javnog interesa po bilo kom osnovu u vezi sa legalizacijom i korišćenjem legalizovanog objekta od 09.06.2026. godine;



- dopis Sekretarijata za zaštitu životne sredine Opštine Nikšić broj 26-353-sl od 11.06.2026. godine, u kojem se navodi da se navedeni objekat ne nalazi na listi projekata Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, pa nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu;
- Uvjerjenje Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Nikšić broj 11-427-350-404 od 08.07.2026. godine, kojim se potvrđuje da je Žižić Miomir izvršio u cjelosti uplatu naknade za urbanu sanaciju za objekat izgrađen na KP 104/5, KO Nikšić, utvrđenu rješenjem istog organa broj: 11-350-404 od 08.07.2026. godine.

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 01-123/1 od 27. maja 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, da izvrši pregled bespravnog objekta na licu mjesta i o izvršenom pregledu sačini zapisnik.

Komisija je dana 27. maja 2026. godine izvršila pregled predmetnog bespravnog objekta izgrađenog na KP 104/5, LN broj 3866, KO Nikšić, Opština Nikšić, i sačinila je Zapisnik broj UPI 01-28/7 od 29.07.2026. godine, kojim je konstatovano sljedeće:

1. u postupku terenske provjere, izvršene prilikom izlaska Komisije na lice mjesta, utvrđeno je da je elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta koji je izrađen od „GEO- ZENO“ doo Nikšić (ovjeren od Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić dana 06.03.2026. godine broj 919-103-564/26) sačinjen u skladu sa faktičkim stanjem na terenu;
2. stanje objekata na dostavljenim fotografijama odgovara stanju objekta na licu mjesta;
3. bespravni objekat je izgrađen 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. 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 bespravni objekat evidentiran na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku, da je objekat izgrađen u skladu sa stanjem prikazanim u elaboratu premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, da su riješeni imovinsko pravni odnosi na objektu i zemljištu, da su uređeni odnosi u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, te da za predmetni bespravni objekat nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

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 predmetnih objekata 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 – Miomir Žižić, Jezerska 8, Kočani, Opština Nikšić;
- Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Nikšić;
- Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine – građevinskoj inspekciji;
- Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine inspekciji zaštite prostora;
- Opštini Nikšić - Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove; i
- a/a