



Broj: 07-337/25-188/152

Podgorica, 25.09.2025. godine

FAB LIVE DOO

**Mahala bb
PODGORICA**

Predmet: Odgovor na vaš dopis broj: 07-337/25-188/141 od 15.09.2025. godine

Poštovani,

Ovom ministarstvu obratili ste se zahtjevom u kojem tražite tumačenje odredbi članova 33 i 51 Zakona o legalizaciji, ("Službeni list Crne Gore", broj 91/25), u kojima se, između ostalih, tretiraju i objekti koji nemaju upotrebnu dozvolu, a vezano za postupak legalizacije i zabilježbu zabrane otuđenja i obavljanja privredne djelatnosti, ukoliko se postupak legalizacije ne sprovede u roku koji zakon određuje.

S tim u vezi, upućuju na činjenicu da je "FAB LIVE" D.O.O. Podgorica, investitor i vlasnik objekta "Tre Canne" u Budvi, odnosno vlasnik jednog njegovog dijela, budući da je došlo do prodaje njegovih stambenih, nestambenih i poslovnih prostora i isti su uknjiženi na nove vlasnike. Predmetni objekat posjeduje građevinsku dozvolu, br. 1102-2958/1-9 od 05.10.2009. godine, izdatu od strane nadležnog Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, te da je, kako ističu upis izvršen na osnovu citirane građevinske dozvole i elaborata o etažnoj razradi i to sa namjenom: stambeno-poslovni, pri čemu će se naknada za komunalno opremanje, realizovati najkasnije do dobijanje upotrebne dozvole.

Kako prilikom izgradnje predmetnog objekta, nije došlo do prekoračenje u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, odnosno nema tereta prekoračenja upisanog u katastru nepokretnosti, to smatraju da isti objekat nije bespravan i na njega se ne odnosi, kako smatraju, član 33 stav 3. Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, kojim je propisana zabrana prometovanja, ukoliko se izgrade ili su izgrađeni bez odgovarajućeg akta o izgradnji, bez obzira da li je upisan ili nije u katastar nepokretnosti.

Shodno navedenom, a polazeći od statusa ovog objekta, koji je izgrađen u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom o građenju i od odredbe člana 51 Zakona, kojom je propisana zabrana otuđenja i obavljanja privredne djelatnosti u bespravnom objektu za koji je u koloni "G" Lista nepokretnosti upisana zabilježba tereta: nema upotrebnu dozvolu, to od ovog ministarstva traže dostavljanje odgovora na pitanje da li isti objekat podliježe legalizaciji u smislu postupaka koji određuju navedeni članovi Zakona o legalizaciji.

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

Naime, članom 33 stav 1 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, propisano je da objekat koji se izgradi bez akta o građenju, odnosno suprotno tom aktu, ne može biti u pravnom promet, odnosno ne može se otuditi.

Stavom 2 istog člana Zakona, utvrđeno je da se bespravni objekat koji se ne upiše u katastar nepokretnosti ili za koje se ne izdaje rješenje o legalizaciji u skladu sa ovim zakonom, ne može otuđiti i u tom objektu ne može se obavljati privredna i druga djelatnost.

Članom 51 stav 1 Zakona, propisano je da se postupak upisa zabilješke zabrane otuđenja i zabilješke zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti u bespravnom objektu, za koje je u " G " listu nepokretnosti upisana zabilješka (nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja, izgrađen bez građevinske dozvole ili prekoračenja građevinske dozvole), po službenoj dužnosti dužan je da pokrene i sprovede Katastar u roku od 36 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Članom 2 stav 1 Zakona dat je pojmovnik bespravnog objekta, pa je utvrđeno 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.

U predmetnoj stvari, stekli su se uslovi za primjenu člana 33 st. 1. i 2. Zakona o legalizaciji.

Naime, postupajući u smislu citiranih zakonskih propisa, a rukovodeći se činjenicom da imenovani investitor posjeduje građevinsku dozvolu za izgradnju predmetnog objekta, br. 1102-2958/1-9 od 05.10.2009. godine, izdatu od strane nadležnog Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, **sa namjenom apart hotel**, sa depadansima, na urbanističkoj parceli br. 24.2 u okviru Bloka broj 24, Kvar 9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva Centara " Opština Budva, utvrđeno na osnovu uvida u službenu dokumentaciju Ministarstva, te da je isti uknjižen u nadležni katastar, kao stambeno-poslovni objekat, što i ne osporava u dopisu, a što je suprotno aktu o građenju, odnosno citiranoj građevinskoj dozvoli, kao izvršnoj ispravi o pravnom poslu na osnovu kojeg se i vrši kao uslov za knjiženje objekta u katastar nepokretnosti, shodno članu 84 Zakona o državnom predmjeru i katastru nepokretnosti.

Osim navedenog, upućuje se na činjenicu, a na osnovu uvida u službenu dokumentaciju ovog ministarstva da je ovo ministarstvo rješenjem br. UPI 06-333/25-1758/3 od 07.07.2025.godine. odbilo zahtjev " Fab Live " D.O.O.Podgorica, br. UPI 06-333/25-1758/1 od 17.05.2025. godine za izdavanje upotrebne dozvole za predmetni objekat na opisanoj lokaciji.

U prethodnom periodu, imenovani su se obraćali zahtjevima za izdavanje upotrebne dozvole za predmetni objekat organu lokalne uprave koja je zbog nadležnosti preusmjeravala ovom ministarstvu na dalje postupanje, aktima br. UPI 06-333/24-589/1 i 592/1 od 11.04.2024. godine, br. UPI 06-333/24-944/1 od 13.06.2024. godine, br. UPI 06-333/24-1799/1 od 02.11.2024. godine, br. UPI 06-333/25-164/1 od 10.02.2025. godine, br. UPI 06-333/25-267/1 od 03.03.2025. godine, br. UPI 06-333/25-331/1 od 11.03.2025. godine i br. UPI 06-333/25-1758/1 od 17.06.2025. godine.

Saglasno navedenom, kako je predmetni objekat upisan u katastar nepokretnosti sa namjenom stambeno-poslovni objekata, što je suprotno aktu o građenju- građevinska dozvola br. 1102-2958/1-9 od 05.10.2009. godine, to se u predmetnoj stvari, nijesu stekli uslovi za primjenu člana 33 stav 1 Zakona o legalizaciji i kao takav ne može biti u pravnom prometu, odnosno kao takav ne može se otuđiti i u istom ne može se obavljati privredna djelatnost.

Takođe, osim navedenog, a shodno i ovlašćenjima inspektora za građevinarstvo – član 137 stav 1 tač. 8 i 15 Zakona o izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore ", br. 19/25 i 92/25), koji, između ostalog utvrđuje da li se građenje objekta vrši u skladu sa revidovanim glavnim projektom i izdatom građevinskom dozvolom, te da li se objekat koristi prije izdavanja upotrebne dozvole, kao i da zabrani korišćenje objekta za koji nije izdata upotrebna dozvola - član 138 stav 1 tačka 15 i konačno, da se u postupku izdavanja

upotrebne dozvole traži od dokumentacije, između ostalog i izjava izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i revidovanim glavnim projektom Zakona, ovo ministarstvo upućuje na ispunjenost uslova iz člana 33 stav 1 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, odnosno, da isti ne može biti predmet pravnog prometa.

S uvažavanjem,



MINISTAR
Slaven Radunović

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

mr Nikola Ražnatović, v.d. generalnog direktora Direktorata za legalizaciju bespravnih objekata

OBRADILA

Nataša Pavićević, samostalna savjetnica I