



Broj: UPI 01- 332/26-522/7
Podgorica, 31.08.2026. godine

Uprava za legalizaciju bespravnih objekata, rješavajući po zahtjevu za legalizaciju objekta izgrađenog na KP 2890 KO Budva, Opština Budva, podnosioca zahtjeva Doljanica Aleksandra, sa adresom Zmajeva broj 6, Budva, i punomoćnice Ljiljane Ljubić iz Čačka, sa adresom Zmajeva 6-8, Budva (punomoćje broj OV3711/25 od 24.06.2025. godine) na osnovu člana 22 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 91/25, 18/26 i 117/26) i člana 18 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 Odbija se zahtjev za legalizaciju objekta izgrađenog na katastarskim parcelama br. 2890 i 2891 KO Budva, Opština Budva, (obje u svojini Crne Gore – Vlade Crne Gore), evidentiranog u listu nepokretnosti broj 2812 KO Budva na način da je u V listu predmetnog lista nepokretnosti upisana zabilježba objekta izgrađenog na tuđem zemljištu i to postojanje objekta broj 1, poslovnog objekta spratnosti P, površine u osnovi 632m², sa posebnim dijelom, poslovnim prostorom PD1 – površine 597m², izgrađenim od Doljanica Aleksandra, bez građevinske dozvole i u cjelini na tuđem zemljištu na kat. parcelama br. 2890 i 2891 KO Budva.

O b r a z l o ž e n j e

Ovom organu je 16.06.2026. godine aktom broj UPI 01-332/26-522/1 (BD broj: UPI-06-332/26-667/1 od 18.05.2026. godine) od strane Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, prosljeđen na dalje postupanje zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta podnosioca zahtjeva Doljanica Aleksandra, izgrađenog na katastarskim parcelama br. 2890 i 2891 KO Budva, Opština Budva, (obje u svojini Crne Gore – Vlade Crne Gore), evidentiranog u listu nepokretnosti broj 2812 KO Budva na način da je u V listu predmetnog lista nepokretnosti upisana zabilježba objekta izgrađenog na tuđem zemljištu i to postojanje objekta broj 1, poslovnog objekta spratnosti P, površine u osnovi 632m², sa posebnim dijelom, poslovnim prostorom PD1 – površine 597m², izgrađenim od Doljanica Aleksandra, bez građevinske dozvole i u cjelini na tuđem zemljištu na kat. parcelama br. 2890 i 2891 KO Budva.

Uz zahtjev je dostavljena sljedeća dokumentacija: elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta koji je izrađen od „GEO- ZENO“ doo Podgorica (ovjeren od Uprave za nekretnine Područna jedinica Budva dana 31.07.2025. godine broj 919-104-UPI -4424/25), koji sadrži fotografije svih fasada bespravnog objekta u JPG formatu minimalne rezolucije 5 megapiksela; elaborat bruto površina originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu izrađen od GEO ZENO doo Podgorica, u julu 2025. godine; prepis lista nepokretnosti broj 2812 KO Budva, Opština Budva i Punomoćje Doljanica Aleksanda za Ljiljanu Ljubić iz Čačka, ovjereno kod Notara Dalibora Kneževića broj OV3711/25 od 24.06.2025. godine.



Uprava za legalizaciju bespravnih objekata razmotrila je podnijeti zahtjev podnosioca Doljanica Aleksandra sa priloženom dokumentacijom, pa je našla da isti nije osnovan iz sljedećih razloga:

Članom 8 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata 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.

Član 22 Zakona propisano je da će organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave odbiti zahtjev za legalizaciju privremenog objekta.

Uvidom u list nepokretnosti broj 2812 KO Budva utvrđeno je da je u V listu predmetnog lista nepokretnosti upisana zabilježba objekta izgrađenog na tuđem zemljištu i to postojanje objekta broj 1, poslovnog objekta spratnosti P, površine u osnovi 632m², sa posebnim dijelom, poslovnim prostorom PD1 – površine 597m², izgrađenim od Doljanica Aleksandra, bez građevinske dozvole i u cjelini na tuđem zemljištu na kat. parcelama br. 2890 i 2891 KO Budva, te da su obje predmetne parcele evidentirane kao svojina Crne Gore – Vlade Crne Gore, kao i da se parcele i objekat nalaze u zoni morskog dobra.

S navedenim u vezi ovaj organ se aktom broj UPI 01-332/26-522/2 od 20.07.2026. godine obratio se Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore radi dobijanja informacija o statusu objekta izgrađenog na KP broj 2890 KO Budva, od strane Doljanica Aleksandra, odnosno sa pitanjem da li je predmetni objekat predviđen ili je u prethodnom periodu bio predviđen Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra, imajući u vidu lokaciju i namjenu predmetnog objekta.

Aktom broj 04-337/26-10439/2 od 23.07.2026. godine Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obavijestilo je ovaj organ da je predmetni objekata planiran važećim Programom privremenih objekata u zoni morskog dobra za Opštinu Budva za period 2024-2028 kao lokacija 5.3 – ugostiteljski objekat sa terasom. Navode takođe, da je uvidom u Program privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Budva za period 2019-2023. godine predmetni objekat takođe bio planiran kao lokacija broj 5.3- ugostiteljski objekat sa terasom, te da je Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Budva za period 2016-2018 godinu na katastarskoj parceli 2890 KO Budva bio planiran montažni objekat sa terasom, označen u Planu kao lokacija 7.45.

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore (u daljem tekstu:JPMD) aktom broj 0104-733/8 od 27.07.2026. godine dostavilo je izjašnjenje, sa prilogima, u kojem se navodi:

- da je na navedena KP 2890 KO Budva u svojini države Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, te da je Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog za period 2024-2028 za Opštinu Budva, na predmetnoj lokaciji predviđena privremena lokacija označena kao 5.3 koja predstavlja ugostiteljski objekat površine 40m² i terasa površine 250m²;
- da se shodno odredbama Zakona o morskom dobru, morsko dobro može dati na korišćenje, da je članom 8 istog zakona definisano da Vlada CG donosi odluku kojom se uređuju uslovi, vrijeme korišćenja morskog dobra i visina naknade, te da na osnovu ove odluke JPMD zaključuje ugovor o korišćenju morskog dobra sa korisnikom morskog dobra;



- da je nakon sprovedenog tenderskog postupka JPMD sa pravnim licem „Doli Komerc“ doo Budva (čiji je izvršni direktor Aleksandar Doljanica- podnosilac zahtjeva za legalizaciju) zaključilo ugovor o korišćenju morskog dobra broj 0107-2039/3 od 05.05.2025. godine za korišćenje privremene lokacije označene kao 5.3 u Programu privremenih objekata za period 2024-2028 za Opštinu Budva;
- da je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima i Zakonom o državnoj imovini propisano da dobra od opšteg interesa uživaju posebnu zaštitu, te da prirodna bogatsva kao što je morska obala, kao i dobra od opšteg interesa kojim raspolaže Crne Gore i drugo zemljište u zoni morskog dobra ne mogu biti predmet privatne svojine;
- da su JPMD i Zaštitnik imovinsko pravnih odnosa Crne Gore uložili žalbu na rješenje Uprave za nekretnine Područne jedinice Budva broj 919-104-UIP 5982/25 od 28.01.2026. godine, na osnovu kojeg je evidentirano postojanje predmetnog privremenog objekta u „G“ listu lista nepokretnosti broj 2812 Ko Budva;
- da je predmetna lokacija i u prethodnom periodu bila prepoznata Programom privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019-2023, te da za taj period zaključen ugovor između JPMD i „Internacional Budva“ doo Budva, da su tada izdati UTU broj 0207-1634/3 od 30.04.2019. godine pa na osnovu istih zaključen Aneks 1 broj 0207-414/3 od 17.07.2020. godine, poslije čega dolazi do prenosa prava i obaveza iz Ugovora na privredno društvo „Doli komerc“, sa kojim JPMD sklapa anekse ugovora 2021., 2022., 2023. i 2024. godine;
- da je službenom zabilješkom JPMD broj 0207-2039/11 od 05.08.2025 i službenom zabilješkom broj 0103-2039/13 od 01.09.2025. godine utvrđeno znatno odstupanje privremenog objekta postavljenog na terenu- lokaciji 5.3 od onoga kako je predviđeno Programom, odnosno da je utvrđeno da je korisnik privremene lokacije „Doli komerc“ - Aleksandar Doljanica, izvršni direktor, postavio privremeni objekat površine cca 530 m², i ispod objekta formirao terasu površine 130m² a da je Programom na toj lokaciji predviđeno postavljanje objekat površine P=40m² i terase P=250m². Isto odstupanje utvrđeno je službenom zabilješkom JPMD broj 0103-2090/2 od 29.04.2026. godine;
- da su spisi sa svim gore navedenim podacima dostavljeni Komunalnoj policiji Opštine Budva radi uklanjanja, kao nadležnom organu; i
- da se JPMD kategorično protivi navedenom zahtjevu za legalizaciju iz gore navedenih razloga.

Dalje, ovaj organ je dana 05.08.2026. godine aktom broj UPI 01-332/26-522/4 podnosiocu zahtjeva Doljanica Aleksandru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka a shodno članu 11 Zakona o upravnom postupku, u kojem se navodi da je ovaj organ na osnovu sprovedenog ispitnog postupka i sagledavanja svih dokaza odlučio da odbije zahtjev za legalizaciju objekta na KP broj 2890 Ko Budva, te zatražio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka, u roku od pet dana od dana dostavljanja.

Podnosilac zahtjeva za legalizaciju predmetnog objekta je dana 11.08.2026. godine, dostavio izjašnjenje na obavještenje o rezultatima ispitnog zavedeno kod ovog organa pod brojem UPI 01-332/26-522/6 u kojem ukazuje da je odluka o odbijanju zahtjeva za legalizaciju pogrešna, te da je nepotpuno i pogrešno utvrđeno činjenično



stanja i pogrešno primjenjene odredbe Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, te navodi sljedeće:

- da se uvidom u geoportal može jasno utvrditi postojanje objekta, vertikalnih i horizontalnih gabarita u priloženom geodetskom elaboratu još 2018. godine; da se uvidom u orto foto snimak vertikalni i horizontalni gabariti objekta su nepromijenjeni i 2025. godine; da se uvidom u Plan privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2018-2024 i za period 2024-2028 može se jasno utvrditi da je pomenutim planskim dokumentom lokacija 5.3 predviđena kao šank površine 40m² i ugostiteljska terasa 250m²; uvidom u geodetski elaborat originalnih terenskih podataka ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ Budva kao i u Listu nepokretnosti broj 2812 utvrđujemo da je predmetni bespravni objekat gabarita 632m² sa pripadajućim PD1 površine 597m², te uzimajući u obzir sve navedeno ovaj organ nije sagledao dostavljenu dokumentaciju već se samo i isključivo osvrnuo na plan privremenih objekata u zoni morskog dobra ne razmatrajući pri tom činjenicu da je objekat izgrađen kao stalni objekat snimljen u bruto i neto površini koja dokazuje da je razlika od privremenog i stalnog objekta jasno vidljiva, već da ispitni postupak bazira na planskom dokumentu, smatra da je obavještenje i ispitni postupak suprotan čl. 8 i 14 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata; navodi da je čl. 2 i 6 navedenog zakona definisano šta predstavlja bespravni objekat, i sugerise da se predmet ponovo sagleda posebno uzimajući u obzir član 11 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata koji ne definiše zonu morskog dobra kao zaštićenu zonu.

U postupku donošenja ovog rješenja ovaj organ je analizirao dostavljenu dokumentaciju, propise koji se odnose na status i pravnu prirodu privremenih objekata, te utvrdio da predmetni objekat nije bespravni objekat u smislu odredbi Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, već da je u pitanju objekat privremenog karaktera koji je predviđen Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028 za Opštinu Budva, kojim je predviđena privremena lokacija označena kao 5.3 koja predstavlja ugostiteljski objekat površine 40m² i terasa površine 250m². Takođe, utvrđeno je da je za korišćenje predmetne lokacije odnosno postavljanje privremenog objekta zaključen ugovor između JPMD i podnosioca zahtjeva Doli komerc, na period od 4 godine – do 31.12.2028. godine, (uz izuzetke definisane ugovorom), te da je podnosilac zahtjeva prekršio ugovor postavljanjem/izgradnjom objekta veće površine od površine dozvoljene urbanističko tehnički uslovima, Programom i predmetnim ugovorom te postavio objekat površine u osnovi 632m², koji je evidentiran u „G“ listu lista nepokretnosti broj 2812 Ko Budva.

Nadalje, odredbama člana 71 Zakona o izgradnji objekata propisano je da su privremeni objekti objekti, uređaji i oprema čije se postavljanje odnosno građenje ne definiše planskim dokumentom, što ukazuje da se na njih primjenjuje režim pokretnih stvari. Zakonom o svojinsko pravnim odnosima propisano je da su pokretne stvari one stvari koje se bez povrede njihove suštine mogu premještati s mjesta na mjesto.

Shodno navedenom privremenost kao karakteristika ovog objekta je odsustvo namjere da isti trajno ostane na lokaciji 5.3 iz Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za Opštinu Budva za period 2024-2028. godine, to isti ne može pratiti pravnu sudbinu zemljišta, što predstavlja odstupanje od rimskog načela superficies solo cedit. Privremeni objekti postavljeni ili izgrađeni u zoni morskog dobra smatraju



se pokretnim stvarima, i mogu se premjestiti ili ukloniti bez uništenja njihove suštine, a shodno obavezi iz Ugovora o korišćenju morskog dobra broj 0207-2039/3 od 05.05.2025. zaključenog između JPMD i Doli komerc, koga zastupa Aleksandar Doljanica.

Na zemljištu na kome je postavljen predmetni objekat nije moguće upisati pravo svojine, jer je predmetna lokacija data na korišćenje za period važenja ugovora, što znači da predmetni objekat postoji samo do privođenja lokacije trajnoj namjeni kako je i definisano članom 3 predmetnog ugovora. Postavljanje i građenje privremenih objekata vrši se isključivo na osnovu Programa privremenih objekata koji donosi nadležan organ, te se isti ne može smatrati bespravnim objektom u smislu Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Imajući u vidu sve navedeno, a posebno gore citirane odredbe čl. 8 i 22 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, odlučeno je kao u dispozitivu 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 – Doljanica Aleksandar, Zmajeva 6-8, Opština Budva;
- Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Budva;
- Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine – građevinskoj inspekciji;
- Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine inspekciji zaštite prostora;
- Opštini Budva – Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj i Sekretarijat za privredu;
- Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore; i
- a/a