



Broj: 06-333/26-922/168

28.07.2026. godine

Katarina Matijević

Daošine 5
KOTOR

Aktom zavedenim kod ovog ministarstva pod brojem 06-333/26-922/167 od 28.07.2026. godine, obratili ste se zahtjevom za tumačenje Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/19, 86/22 i 4/23) sa pitanjem da li je konačan izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru, sačinjen na osnovu građevinske dozvole za koju je postupak započet prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata, kao i prijave izmjene projektne dokumentacije srazmjeran rješenju o upotrebnoj dozvoli u predmetnom slučaju, te da li se teret da objekat nema upotrebnu dozvolu može izbrisati na osnovu konačnog izvještaja o izvršenom stručnom nadzoru.

S tim u vezi, obavještavamo vas sledeće:

Naime, članom 227 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/19, 86/22 i 4/23), propisano je da za objekat koji se gradi odnosno koji je izgrađen na osnovu građevinske dozvole izdate u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) odnosno zakonom kojim je bila uređena izgradnja objekata, na izdavanje upotrebne dozvole primjenjuju se odredbe tih zakona. Potom je u Članu 118 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano da upotrebnu dozvolu izdaje rješenjem organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Nadalje, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata u članu 98 propisano je da nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

U tom smislu glavni projekat se može mijenjati i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl.

Navedena izmjena može se vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 104 citiranog zakona.

U slučaju izmjene revidovanog glavnog projekta, investitor je dužan da inspeksijskom organu podnese prijavu sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom.

Takođe, ako se izmjena odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

U slučaju izmjena elemenata idejnog rješenja, investitor je dužan da inspeksijskom organu, osim pobrojane dokumentacije, podnese i saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Zatim, članom 103 Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata, propisano je da je Stručni nadzor dužan da u konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru, navede tačne konstatacije o izvedenim radovima na građenju objekta i da pisanu izjavu da je objekat građen u skladu sa revidovanim glavnim projektom odnosno izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja, zakonom i drugim propisima odnosno izjavu da je objekat pogodan za upotrebu i da se može namjenski koristiti.

Konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru sadrži i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

U članu 104 navedenog Zakona, istaknuto je da upotreba objekta nije dozvoljena prije upisa objekta u katastar nepokretnosti.

U stavu 2 istog člana, propisano je da je linvestitor dužan da u roku od 15 dana od dana prijema konačnog izvještaja stručnog nadzora, podnese zahtjev za upis u katastar nepokretnosti.

Uz zahtjev, pored dokaza propisanih zakonom kojim se uređuje upis prava na nepokretnosti, investitor je dužan da podnese i konačni izvještaj stručnog nadzora.

Ukoliko je sprovedena izmjena revidovanog glavnog projekta iz člana 98 Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata što podrazumijeva ispunjenost svih zakonskih uslova (da su izmjene u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima a, da je revident revidovao izmijenjenu tehničku dokumentaciju prema članu 81 i sačinio Izvještaj o reviziji u skladu sa članom 85 i da je investitor inspekcijskom organu blagovremeno podnio prijavu sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom, odnosno u slučaju izmjena elemenata idejnog rješenja i saglasnost glavnog državnog/ glavnog gradskog arhitekta), tada će se u smislu sticanja upotrebne dozvole primjenjivati član 103 Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata, bez obzira na činjenicu da je postupak započet u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

U prethodno iznijetom slučaju, konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru iz člana 103 ima pravnu snagu upotrebne dozvole i jeste pravovaljani osnov za brisanje zabilježbe o nemanju upotrebne dozvole iz katastra nepokretnosti.

U suprotnom, ukoliko predmetna prijava izmjene revidovanog glavnog projekta nije sprovedena prema članu 98 Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata i postupak izdavanja građevinske dozvole je započet u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, upotrebna dozvola za isti izdaće se u skladu sa odredbama toga zakona.

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavićević

Odobrio:

Boško Todorović, generalni direktor Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Dunja Samardžić, samostalna savjetnica I u Direkciji za normativne poslove

Dostavljeno:

Naslovu

a/a

