

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 15-042/26-38/5
Podgorica, 30.03.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi žalitelja d.o.o. "Stublina" iz Budve i d.o.o. "Debt Management Project i Montenegro" iz Nikšića, koje društvo zastupa advokatska kancelarija „Prelević“ OD iz Podgorice, po priloženom punomoćju, izjavljenoj na rješenje Glavnog gradskog arhitekta opštine Budva, broj: UP I 22-332/25-152/6 od 05.02.2026. godine, na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br.19/25, 92/25 i 160/25) i čl. 46 i 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Sl. CG“, br. 18/23, 102/23, 113/23, 71/71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24,117/24, 39/25, 97/25, 148/25, 164/25 i 27/26) i po ovlaštenju Ministra, broj: 09-104/26-890/2, donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.
Odbija se zahtjev za naknadu troškova postupka.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem odbijen je zahtjev žalitelja, broj: UP I 22-332/25-152/1 od 13.10.2025.godine, za izdavanje saglasnosti na Idejno rješenje izgradnje objekta Kafe-poslastičarnica, na dijelu kat.parcela, br.: 1071/1, 1071/2 i 1071/4 KO Bečići, na dijelu UP broj 12.1, u bloku 12 – DUP-a „Bečići“ opština Budva, izrađenim od d.o.o. "ARHIBIRO" iz Budve.

Na navedeno rješenje, žalitelji su izjavili žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonskih razloga. U bitnome navode, da je ožalbeno rješenje nezakonito jer su izvršene povrede pravila postupka, odnosno člana 14 ZUP-a, jer im nije omogućeno učešće u postupku izdavanja predmetne saglasnosti. Navode da nijesu primili Obavještenje prvostepenog organa o rezultatima ispitnog postupka, te da su primili dopis prvostepenog organa od 30.10.2025.godine, kojim se dostavlja na nadležnost njihov zahtjev za izdavanje predmetne saglasnosti, Glavnom državnom arhitekti i da do dana kada su dobili ožalbeno rješenje nijesu primili nijedan dokument, zbog čega su iznenađeni da su dobili odbijajuće ožalbeno rješenje od prvostepenog organa, iz čega proizilazi da je Glavni državni arhitekta odbio nadležnost i vratio zahtjev prvostepenom organu na postupanje, koji i jeste nadležan za predmetnu stvar. Ukazuju na činjenicu da im nije, shodno članu 111 ZUP-a, omogućeno učešće u postupku. Nadalje, navode da je prvostepeni organ pogrešno utvrdio činjenično stanje, odnosno da planirani objekat predstavlja dogradnju turističkog objekta hotela kategorije 5* koji se gradi na k.p.broj: 1071/1, za koji objekat je izdata saglasnost na idejno rješenje i stečeno pravo građenja u skladu sa Prijavom građenja, broj: 09-7/25-2519/1 od 21.02.2025.godine. Smatraju da je navedeni zaključak, prvostepeni organ izveo na osnovu jedne rečenice iz tehničkog opisa objekta, namjene Kafe – poslastičarnica, u kojoj je navedeno da se njenoim izgradnjom formira jedinstvena arhitektonska i funkcionalna cjelina prostora, što je pogrešan zaključak, jer se radi o samostalnom objektu koji se gradi na drugim kat.parcelama, i to: 1071/2 i 1071/4 KO Bečići, na kojima se ne gradi hotel. Takođe navode da investitor hotela i investitor Kafea nijesu ista lica, jer je investitor Kafea – d.o.o. "Debt Management Project i Montenegro" iz Nikšića, koje društvo je vlasnik hotela „Eurostars Queen of Montenegro“, za čije potrebe se gradi predmetni objekat, koji predstavlja ugostiteljski objekat na šetalištu za potrebe hotela „Queen of Montenegro“. Navode da nije tačna konstatacija prvostepenog organa da se predmetni objekat gradi kao integralna cjelina budućeg hotela na k.p.broj:1071/1, koji posluje pod komercijalnim nazivom „Katamare“ investitora d.o.o. „Stublina“, već suprotno, imajući u vidu da je predmetni objekat hotel kategorije 5*, javila se potreba da investitor uredi i susjedni objekat u

svojini d.o.o. „Debt Management Project i Montenegro“ iz Nikšića, zbog čega su i potpisali ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br: 1158/2025 od 15.09.2025.godine, što je trebao da utvrdi prvostepeni organ iz dostavljenog idejnog rješenja. Nadalje se navodi da je suprotno svojim ovlaštenjima, prvostepeni organ se bavio tumačenjem da li jedan od podnositelaca žalbe zapravo treba da mijenja idejno rješenje u sklopu izmjene revidovanog glavnog projekta usljed promijenjenih okolnosti za hotel. Jasno je da su hotel i kafe-poslastičarnica dva različita objekta, da čak neće imati ni istog vlasnika, niti operatera i da ni na koji način nijesu integralna cjelina, niti su iste kat.parcele na kojima će se graditi dva objekta, niti vlasnici kat.parcela, te je jasno da je prvostepeni organ u cjelosti pogrešno primjenio materijalno pravo tj. Zakon o izgradnji objekata i prekoračio svoja ovlaštenja data zakonom. Isto tako se navodi da prvostepeni nije dao nijedan razlog odbijanja njihovog zahtjeva za izdavanje predmetne saglasnosti, odnosno u pogledu oblikovanja, materijalizacije i urbanističkih parametara. Predlažu da se žalba usvoji i traže troškove postupka po AT uvećane za PDV u iznosu od 21%.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Iz spisa predmeta proizilazi da je ožalbenim rješenjem, odbijen zahtjev žalitelja, broj: UP I 22-332/25-152/1 od 13.10.2025.godine, za izdavanje saglasnosti na Idejno rješenje izgradnje objekta Kafe-poslastičarnica, na dijelu kat.parcela, br.: 1071/1, 1071/2 i 1071/4 KO Bečići, na dijelu UP broj 12.1, u bloku 12 – DUP-a „Bečići“ opština Budva, izrađenim od d.o.o. „ARHIBIRO“ iz Budve, shodno čl.60 stav 3, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku, jer se žalitelji nijesu izjasnili na rezultate ispitnog postupka u ostavljenom roku i u kojem su naveli da se predato idejno rješenje ne može sagledati kao zaseban objekat, već da isti predstavlja dogradnju turističkog objekta – hotela 5* koji je u izgradnji, te da je shodno zakonu potrebno uraditi novo idejno rješenje turističkog objekta – hotela 5*, pribaviti novu saglasnost na idejno rješenje glavnog državnog arhitekta i izvršiti izmjenu revidovanog glavnog projekta usljed drugih okolnosti.

Uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ, postupajući po predmetnom zahtjevu za izdavanje idejne saglasnosti na Idejno rješenje izgradnje objekta Kafe-poslastičarnica, na dijelu kat.parcela, br.: 1071/1, 1071/2 i 1071/4 KO Bečići, na dijelu UP broj 12.1, u bloku 12 – DUP-a „Bečići“ opština Budva, dana 20.01.2026.godine, sproveo ispitni postupak shodno odredbama Zakona o upravnom postupku i dostavio žaliteljima, aktom, broj: UPI-22-332/25-152/5 obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, u kojem je naveo da ukoliko se ne izjasni o istim, donijeće rješenje bez njihovog izjašnjenja. Ovo ministarstvo, utvrdilo je da je obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, broj: UPI-22-332/25-152/5 od 20.01.2026.godine, dostavljeno žaliteljima, dana 22.01.2026.godine, o čemu svjedoči potpisana povratnica i da se isti nijesu izjasnili na predmetno obavještenje.

Odredbom člana 22 st.1, 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata, propisana su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta, odnosno da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), dok Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 i 5 ovog zakona. Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Odredbom člana 126 stav 5 Zakona o upravnom postupku, propisano je da će drugostepeni

organ odbiti žalbu i kad utvrdi da je prvostepeno rješenje zasnovano na zakonu, ali zbog drugih razloga, a ne zbog razloga datih u obrazloženju tog rješenja. U tom slučaju drugostepeni organ u rješenju mora navesti svoje razloge.

Naime, uvidom u raspoložive spise predmeta, utvrđeno je da je rješenjem Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: 05-332/24-8533/2 od 27.06.2024.godine, privrednom društvu d.o.o. „STUBLINA“ iz Budve, data saglasnost na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotela 5*, na dijelu urbanističke parcele UP 12.1, Blok 12, koju čini katastarska parcela br. 1071/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Sl. List CG – op. propisi“, br. 01/09), opština Budva.

Nadalje, utvrđeno je da je predmetno idejno rješenje za izgradnju objekta Kafe-poslastičarnica urađeno na dijelu kat.parc., br.: 1071/1, 1071/2 i 1071/4 KO Bečići, na dijelu UP 12.1, u bloku 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, u opštini Budva i da je prema izjavi preduzeća za geodeziju d.o.o. „GEOMIŠO“ iz Budve od 06.06.2024.godine, (u Idejnom rješenju) konstatovano da se objekat planira izgraditi na kat.parc., broj: 1071/1 KO Bečići.

Prema navedenim konstatacijama, za lokaciju – katastarsku parcelu, broj: 1071/1 KO Bečići, je već izdata saglasnost na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotela 5*, za koji je podnešena Prijava građenja, broj: 09/7/25-2519/1 od 21.02.2025.godine, te se na njoj ne može projektovati Idejno rješenje „drugog“ objekta.

Nadalje, utvrđeno je da su u Urbanističko – tehničkim uslovima, broj: 08-8056/10 od 29.12.2022.godine, za izgradnju turističkog objekta, na urbanističkoj parceli UP 12.1, Blok 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, u opštini Budva, date građevinske linije za građenje objekta koje nijesu ispoštovane u Idejnom rješenju za izgradnju objekta Kafe-poslastičarnica.

U predmetnom Idejnom rješenju za izgradnju objekta Kafe-poslastičarnica na osnovu grafičkih priloga (situacija, osnove objekta, presjek i fasade) i tekstualnog dijela, jasno je da se radi o objektu koji je projektovan kao sastavni – integralni dio objekta Hotela. Idejnim rješenjem obuhvaćen je dio ili cijeli objekat Hotela, sa kojim je uklopljena Kafe-poslastičarnica.

Shodno navedenom, proizilazi da Idejno rješenje arhitektonskog projekta d.o.o. „ARHIBIRO“ iz Budve, za izgradnju objekta Kafe-poslastičarnica na dijelu kat.parc., br.: 1071/1, 1071/2 i 1071/4 KO Bečići, na dijelu UP 12.1, u bloku 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, u opštini Budva, nije urađen u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora („Sl.list CG“, broj: 19/25) i Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 19/25 i 92/25), kao i Urbanističko – tehničkim uslovima, broj: 08-8056/10 od 29.12.2022.godine, izdatim od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Naime, navod žalitelja da mu je nije omogućeno učešće u prvostepenom postupku odlučivanja po predmetnom zahtjevu za izdavanje saglasnosti, ne stoji, jer se u spisima predmeta nalazi potpisana povratnica o izvršenom dostavljanju obavještenja o rezultatima ispitnog postupka, broj: UPI-22-332/25-152/5 od 20.01.2026.godine, na koji se žalitelji nijesu izjasnili. Razlozi koje žalitelji navode da se ne radi o istom objektu, već da se traži saglasnost na idejno rješenje za drugi objekat ne stoji, kod činjenice da je utvrđeno da u predmetnom Idejnom rješenju za izgradnju objekta Kafe-poslastičarnica, na osnovu grafičkih priloga (situacija, osnove objekta, presjek i fasade) i tekstualnog dijela, jasno da se radi o objektu koji je projektovan kao sastavni – integralni dio objekta Hotela. Idejnim rješenjem obuhvaćen je dio ili cijeli objekat Hotela, sa kojim je uklopljena Kafe-poslastičarnica.

U dijelu žalbe koji se odnosi na zahtjev za troškove postupka, odredbom člana 94 stav 1 Zakona o upravnom postupku, propisano je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke i kad u postupku učestvuju dvije ili više stranaka sa suprotnim interesima, troškove upravnog postupka snosi stranka na čiji zahtjev je postupak pokrenut ili stranka protiv koje se vodio postupak koji je za nju nepovoljno okončan, ako nije drukčije propisano. Stranka koja je

odustala od zahtjeva snosi sve troškove koji su nastali do obustavljanja upravnog postupka, osim ako posebnim propisima nije drukčije propisano.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja - član 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom Sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

