



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 07-337/25-188/132

Podgorica, 05.09.2025. godine

LUŠTICA DEVELOPMENT AD
Raphael Krucker, izvršni direktor

Novo Naselje, bb, Radovići
TIVAT

Predmet: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 1264/2025 od 02.09.2025. godine

Poštovani,

Ovom ministarstvu obratili ste se zahtjevom kojim tražite mišljenje za tumačenje člana 33 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, odnosno da li je isti primjenjiv na postupak ovjere i potpisivanja predugovora o kupoprodaji nepokretnosti (čija gradnja nije ni započeta) za koje je pokrenuta procedura pribavljanja građevinske dozvole, a koji su u potpunosti zasnovani na:

- važećem Detaljno Urbanističkom Planu;
- izdatim urbanističko-tehničkim uslovima;
- Izrađenom idejnom rješenju, izrađenom u potpunosti u skladu sa DUP-om, na koje je pribavljena saglasnost Glavnog državnog arhitekta.

U vezi sa navedenim, upućujemo na sljedeće:

Član 40 stav 1 Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 047/08, 004/11, 022/17 i 123/24), propisuje da je predugovor takav ugovor kojim se preuzima obaveza da se docnije zaključi drugi, glavni ugovor.

Takođe, stav 6 istog člana Zakona propisuje da predugovor ne obavezuje ako su se okolnosti od njegovog zaključenja toliko izmijenile da ne bi bio ni zaključen da su takve okolnosti postojale u to vrijeme.

S navedenim u vezi, izvršenjem obaveze iz predugovora (što je zaključenje glavnog ugovora) ne izvršava se obaveza iz glavnog ugovora (npr. prenos prava svojine na nepokretnosti), tj. na osnovu predugovora se ne može vršiti prometovanje nekretnina, pa samim tim ne postoji ograničenje u zaključivanju predugovora, i to iz razloga što se glavni ugovor kojim bi se izvršio prenos prava svojine na nepokretnost ne bi mogao zaključiti kod notara ukoliko nije dobijena građevinska dozvola.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavičević

ODOBRIO

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

OBRADILA

mr Rina Ivančević, načelnica Direkcije za praćenje ostvarivanja strategija, programa i projekata u oblasti legalizacije bespravnih objekata