



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +38233699039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: UPI 06-332/25-186/9/19

Budva, 23.12.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "PEŠTER CO" d.o.o. Petrovac, broj UPI 06-332/25-186/1 od 26.03.2025. godine, na osnovu člana 118, 121 i 125 stav 1 tačka 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14), a u vezi sa članom 149 stav 1 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25) i člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i

R J E Š E N J E

ODOBRAVA SE "PEŠTER CO" D.O.O. PETROVAC, VIRPŠIENE ASTA I PORTNOY MARIA, upotreba turističkog objekta - vila (faza V), izgrađenog na dijelu urbanističke parcele br. 43, koju čini katastarska parcela br. 1713/1 i dio katastarske parcele br. 2990/2 KO Reževići I, u zahvatu UP-a "Turističko naselje Skočidevojka", bruto građevinske površine: 376,36 m², spratnosti objekta; P+2.

O b r a z l o ž e n j e

Pravno lice "PEŠTER CO" d.o.o. Petrovac, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj UPI 06-332/25-186/1 od 26.03.2025. godine, za izdavanje upotrebne dozvole za turistički objekat, izgrađen na urbanističkoj parceli br. 43, koju čini katastarska parcela br. 1713/1 i dio katastarske parcele br. 2990/2 KO Reževići I u zahvatu UP-a "Turističko naselje Skočidevojka".

U postupku koji je prethodio donošenju ovog rješenja utvrđeno je sljedeće:

- Da je rješenjem Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, broj 06-062-U-54/16/2 od 22.09.2017. godine, odobreno "ZLATNA LIVADA" D.O.O. BUDVA, izgradnja turističkog objekta - vila (faza V), na dijelu urbanističke parcele br. 43, koji čini katastarska parcela br. 1713/1 i dio katastarske parcele br. 2990/2 KO Reževići I, u zahvatu UP-a "Turističko naselje Skočidevojka", a u svemu prema Glavnom projektu, broj 243/5, koji je izradio "Kalos" d.o.o. Budva (evidentiran od strane ovog Sekretarijata pod brojem 127/2016) i Izvještaju o reviziji glavnog projekta, broj R-14-12/16, koji je izradio "Birch" d.o.o. Budva, bruto građevinske površine: 376,36 m² (Prizemlje: 114,72 m² + I sprat: 130,82 m² + II sprat: 130,82 m²), spratnosti objekta: P+2;

- Da prema Elaboratu originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, koji je izradio "GEO-ZENO" d.o.o. Podgorica, broj 18/06/22 od 30.06.2022. godine, ukupna bruto površina kompletnog objekta iznosi: 376,44 m² (Prizemlje: 114,66 m² + I sprat: 130,89 m² + II sprat: 130,89 m²);

- Da je vodeći projektant Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh. - "KALOS" d.o.o. Budva, u Izjavi br. IZ 74 od 06.07.2022. godine, konstatovala da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom;

- Da je izvođač radova "Gradnja Inženjering" d.o.o. Nikšić, odnosno glavni inženjer Marija Tadić, u Izjavi od 30.06.2022. godine, konstatovala da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i revidovanim glavnim projektom;

- Da je nadzorni organ "Arhitektonika" d.o.o. Nikšić, Izjavom od 30.06.2022. godine, odnosno izjavom odgovornog inženjera za vođenje nadzora, Nikčević Ranka, dipl.ing.građ., konstatovano da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i revidovanim glavnim projektom;

- Da je uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole dostavljen i Zapisnik o inspekcijskom pregledu, broj 0304-736/22/7-165 od 06.07.2022. godine, sačinjen od strane Ekološkog inspektora Dejana Filipovića;

- Da je Rješenjem Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, broj UPI 06-332/25-186/4 od 07.04.2025. godine, na predlog podnosioca zahtjeva, imenovan kao vršilac tehničkog pregleda predmetnog objekta "Binis Montenegro Ing" d.o.o. Tivat;

- Da je vršilac tehničkog pregleda "Binis Montenegro Ing" d.o.o. Tivat, u prilogu akta broj UPI 06-332/25-186/5 od 13.05.2025. godine, dostavio ovom Sekretarijatu Izvještaj o tehničkom pregledu izvedenih radova na predmetnom objektu, broj 6/25 od 08.05.2025. godine, i u zaključku istog konstatovao **da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom broj 06-062-U-54/16/2 od 22.09.2017. godine, ukupne bruto površine 376,36 m², spratnosti P+2, kao i da je u svim fazama izvedenih radova bezbjedan i podoban za upotrebu te da se za isti može izdati upotrebna dozvola.**

U predmetnom Izvještaju, a shodno tački 4 Rješenja ovog Sekretarijata, broj UPI 06-332/25-186/4 od 07.04.2025. godine, vršilac tehničkog pregleda je konstatovao da je u skladu sa Ugovorom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 01-1722/1 od 21.06.2017. godine i Potvrdom Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-4999/1 od 22.06.2017. godine, investitor "ZLATNA LIVADA" d.o.o. Budva, ostvario popust na osnovu ugradnje kamene fasade, površine 441,57 m² i da je fasada objekta u potpunosti obložena prirodnim kamenom u naprijed navedenoj površini, čime je ispunio pravo na popust u skladu sa članom 10 stav 2 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, po osnovu postavljanja kamene fasade;

- Da je ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavio od Uprave za nekretnine - PJ Budva, list nepokretnosti izvod br. 1145, od 06.06.2025. godine, kao i da je dana 23.12.2025. godine, izvršio uvid u elektronski list nepokretnosti Uprave za nekretnine - PJ Budva, prepis br. 1145, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli br. 2990/2 KO Reževići I, upisana Crna Gora, sa pravom raspolaganja, u cjelosti, u korist "ZLATNA LIVADA" d.o.o. Budva;

- Da je uvidom u list nepokretnosti prepis br. 1326 od 06.06.2025. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, kao i uvidom u elektronski list nepokretnosti, od 23.12.2025. godine, utvrđeno da su kao nosioci prava susvojine na zemljištu na kat. parceli br. 1713 KO Reževići I, upisani Virpšiene Asta, u obimu prava 26/480, "Pešter Co" d.o.o. Petrovac, u obimu prava 274/480 i Portnoy Maria, u obimu prava 180/480, kao i nosioci prava svojine na posebnim djelovima objekta izgrađenom na predmetnoj katastarskoj parceli;

- Da je "PEŠTER CO" d.o.o. Petrovac, u prilogu akta br. UPI 06-332/25-186/6 od 09.10.2025.godine, dostavilo Izjavu nadzornog inženjera Rajka Nikčevića, dipl.ing.građ, kojoj se konstatuje da je u sklopu kanalizacionog odvoda ugrađen biološki aerobni uređaj za tretman fekalnih otpadnih voda kapaciteta 18-25 ES 3m³ / dan, kontejnerski trokomorni uređaj PP dimenzija DxH = 1900 x 2500 mm sa potrebnom pneumatskom opremom za nesmetan rad, proizvođača Aquapur - Ag vario komp 20;

- Da je takođe dostavljena i Službena zabilješka Ekološkog inspektora Dejana Filipovića broj UPIN 01-744/25-47609 od 02.10.2025.godine, u kojoj se konstatuje "da je subjekat nadzora - pravno lice Pešter d.o.o. Budva postupilo po zapisniku o inspekcijskom nadzoru 0304-736/22/7-165 od 06.07.2025. godine i da je dostavilo tražene dokaze za realizaciju mjera za zaštitu životne sredine iz Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu na koji je data saglasnost od strane Opštine Budva - Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj br. 06-063-u-37/10";

- Da je Ekološki inspektor Dejan Filipović, elektronskim putem, dana 15.12.2025. godine, dostavio ispravljenu Službenu zabilješku, broj UPIN 01-744/25-47609 od 02.10.2025. godine, koja je zavedena na pisarnici Opštine Budva pod brojem 06-082/25-1524/1 od 17.12.2025. godine, a odnosi se na ispravku datuma Zapisnika o inspekcijskom nadzoru broj 0304-736/22/7-165, tako da umjesto **"06.07.2025. godine"**, treba da stoji **"06.07.2022. godine"**;

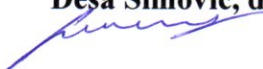
- Da je vršilac tehničkog pregleda »Binis Montenegro Ing« d.o.o. Tivat, elektronskim putem, dana 17.12.2025. godine, dostavio ispravku Konačnog izvještaja, broj 6/25 od 08.05.2025. godine, zaveden na pisarnici Opštine Budva pod brojem UPI 06-332/25- 186/8 od 17.12.2025. godine, a odnosi se na ispravku tehničkih grešaka u istom i dostavljenim novim licencama od 30.09.2025. godine i polisom osiguranja od 26.09.2025. godine.

Imajući u vidu činjenicu da je podnosilac zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole pravno lice "Pešter Co" d.o.o. Petrovac, a da je na građevinskoj dozvoli - Rješenju broj 06-062-U-54/16/2 od 22.09.2017. godine, kao investitor označen "Zlatna livada" d.o.o. Budva, a da je uvidom u list nepokretnosti - prepis br. 1326 KO Reževići I, utvrđeno da je došlo do promjene u istom, na način da su kao nosioci prava susvojine na zemljištu i objektu na kat. parceli br. 1713/1 KO Reževići I, upisani "Pešter Co" d.o.o. Petrovac, Portnov Maria i Virpšiene Asta, to su imenovani i označeni kao investitori u dispozitivu predmetnog Rješenja.

Na osnovu naprijed izloženog, u skladu sa odredbama člana 118, 121 i 125 stav 1 tačka 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14), a u vezi sa članom 149 stav 1 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25) i člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), odobrena je upotreba predmetnog objekta, pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog Rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 4,00 €, uplatom na žiro račun Opštine Budva, br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

OBRADIVAČ,
Rukovodilac Sektora za opšte,
pravne i kadrovske poslove,
Deša Simović, dipl. pravnik



v.d. SEKRETAR,
Mirjana Medenica



DOSTAVLJENO:

- "PEŠTER CO" d.o.o.
- Virpšiene Asti i Portnoy Marii
- Direktoratu za
inspekcijski nadzor
- Arhivi