



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +38233451287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-062-U-698/166/6-2015.  
Budva, 16.04.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju" d.o.o. Podgorica, broj 06-062-U-698/166/3, od 28.01.2021. godine, na osnovu 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

**ODBIJA SE** zahtjev "Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju" d.o.o. Podgorica, broj 06-062-U-698/166/3, od 28.01.2021. godine, za produženje roka završetka radova, po rješenju broj 06-062-U-698/166/2, 25.08.2016. godine, kojim je odobrena izgradnja stambenih objekata "A" i "B", na urbanističkim parcelama br. 62, 63 i 64, u zahvatu DUP-a "Petrovac - šira zona", kao neosnovan.

## O b r a z l o ž e n j e

"Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju" d.o.o. Podgorica, zahtjevom broj 06-062-U-698/166/3, od 28.01.2021. godine, obratili su se ovom Sekretarijatu za produženje roka završetka radova, po rješenju broj 06-062-U-698/166/2, 25.08.2016. godine, kojim je odobrena izgradnja stambenih objekata "A" i "B", na urbanističkim parcelama br. 62, 63 i 64, u zahvatu DUP-a "Petrovac - šira zona".

U predmetnom zahtjevu imenovani su naveli da su shodno rješenju broj 06-062-U-698/166/2, 25.08.2016. godine, prijavili nadležnim subjektima početak radova na izgradnji objekata, nakon čega je izvođač započeo izgradnju, ali da su nakon izvedenih određenih zemljanih radova sa izvođačem sporazumno raskinuli Ugovor o građenju. Dalje su naveli, da su nakon toga zaključili Ugovor sa novim izvođačem u martu 2019. godine, koji je nastavio da gradi predmetne objekte po predmetnoj građevinskoj dozvoli i da su i tada zahtjevom od 13.03.2019. godine, tražili od ovog Sekretarijata, produženje rješenja, ali da su dobili odgovor, da shodno novom Zakonu, nema osnove za produženje roka izgradnje. Kao razlog za produženje roka navode i da objekti još uvijek nijesu završeni zbog ponovnog zastoja u izgradnji iz objektivnih razloga zbog čega imaju problem da notari neće da ovjeravaju ugovore o kupoprodaji nepokretnosti iz navedenih objekata, iz razloga što je predmetna građevinska dozvola istekla u avgustu 2018. godine, te da neće da sačinjavaju notarske zapise sa kupcima stanova. Ističu, da iz tih razloga, ponovo traže od ovog Sekretarijata da im se





produži rok završetka izgradnje objekata po rješenju, broj 06-062-U-698/166/2, od 25.08.2016. godine, za period od 18 mjeseci, jer smatraju da su ranije neosnovano odbijeni, te da shodno članu 227b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 82/20) i člana 100 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), treba da im se produži građevinska dozvola.


Postupajući po predmetnom zahtjevu ovaj Sekretarijat uputio je imenovanim obavještenje broj 06-062-U-698/166/4, od 02.04.2021. godine, u kojem je navedeno iz kojih razloga se ne može udovoljiti podnesenom zahtjevu, te da prije donošenja rješenja, a shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), mogu da se pismeno izjasne na navode iz istog, u roku od 5 (pet) dana od dana prijema predmetnog obavještenja.

Na predmetno obavještenje imenovani su dostavili izjašnjenje, broj 06-062-U-698/5-2015, od 14.04.2021. godine, da su u skladu sa članom 100 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 33/14), podnijeli zahtjev, dana 13.05.2019. godine, ovom Sekretarijatu za produženje važnosti građevinske dozvole broj 06-062-U-698/166/2, od 25.08.2016. godine i da je zahtjev neosnovano odbijen i u prilogu su dostavili kopiju predmetnog zahtjeva i obavještenje ovog Sekretarijata, broj 06-062-U-221/2, od 17.05.2019. godine. Dalje su naveli, da imajući u vidu činjenicu da je ovaj Sekretarijat neosnovano odbio predmetni zahtjev koji je, kako su naveli, bio podnesen u zakonskom roku, te da po novom podnesenom zahtjevu u ispitnom postupku ovaj organ nije uzeo u obzir naprijed navedenu činjenicu. Na kraju su naveli da je Sekretarijat za urbanizamaam i održivi razvoj bio u obavezi da sagleda sve raspoložive činjenice, te da je postupio suprotno zakonskim propisima i neosnovano odbio i ponovni zahtjev.

Razmatrajući podneseni zahtjev i izjašnjenje podnosioca zahtjeva, broj 06-062-U-698/5/2015, od 14.04.2021. godine, kao i uvidom u kompletne spise predmeta, ovaj Sekretarijat je utvrdio sljedeće:

- Da je građevinskom dozvolom - rješenjem Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine, broj 06-062-U-698/166/2, od 25.08.2016. godine, "Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju" d.o.o. Podgorica, odobrena izgradnja stambenih objekata "A" i "B", na urbanističkim parcelama br. 62, 63 i 64, koje čine katastarske parcele 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 152/7 i 152/8, sve KO Petrovac, u zahvatu DUP-a " Petrovac - šira zona", a u svemu prema Idejnom projektu, broj 041/15, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 65/2015, koji je izradio "Arhicon" d.o.o. Podgorica i Izvještaju o reviziji idejnog proejkta, broj 31/1-2015, koji je izradio "Montplan" d.o.o. Podgorica, prema kojem ukupna bruto građevinska površina objekata iznosi - Objekat "A": 2.475,40 m<sup>2</sup> (Garaže: 826,64 m<sup>2</sup> + Nadzemne etaže: 1.648,86 m<sup>2</sup>), spratnosti: G2+G1+P+3+Tavan; Objekat "B": 4.773,15 m<sup>2</sup> (Garaže: 2.254,50 m<sup>2</sup> + Nadzemne etaže: 2.518,84 m<sup>2</sup>), spratnosti: G3+G2+G1+P+3+Tavan; i da je ista postala pravosnažna u septembru 2016. godine;





- Da je predmetna građevinska dozvola **izdata na osnovu Idejnog projekta i da je u tački 2 dispozitiva iste, navedeno da građenje objekta iz tačke 1 ovog rješenja, investitor može započeti na osnovu ove građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta**, a u tački 3 predmetnog rješenja navedeno je da je investitor dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine, od dana izdavanja građevinske dozvole, jer mu u suprotnom prestaje pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli. U tački 4 predmetnog rješenja navedeno je da investitor mora završiti radove na objektu u roku od tri godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole;

- Da je "Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju" d.o.o. Podgorica, podnio zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-221/1, od 13.05.2019. godine, za produženje građevinske dozvole, broj 06-062-U-698/166/2, od 25.08.2016. godine i u istom naveli kao razlog za produženje, raspisivanje tendera, kao i problem odabira izvođača;

- Da je ovaj Sekretarijat, postupajući po predmetnom zahtjevu uputio imenovanim akt, broj 06-062-U-221/2, od 17.05.2019. godine, kojim su obaviješteni da se zahtjevu ne može udovoljiti iz razloga što odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17 i 44/18), nije predviđena mogućnost produženja roka za završetak radova, a što je ranije bilo propisano članom 100, stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14);

- Da je članom 100, stav 1, tačka 1 i 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano da se u građevinskoj dozvoli utvrđuje rok u kom se radovi moraju završiti i to tri godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole za novi objekat i dvije godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole za objekat koji se rekonstruiše, a stavom 3 istog člana propisano je da ako se radovi na objektu ne završe u roku iz stave 1 ovog člana, na zahtjev investitora rok se može produžiti;

- Da je članom 227b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano da se promjena investitora, odnosno roka za završetak radova na objektu utvrđenih u građevinskoj dozvoli izdatih u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14), vrši u skladu sa odredbama tog Zakona.

Shodno naprijed navedenom, ovaj Sekretarijat cijeni da se u konkretnom slučaju ne mogu primjeniti odredbe člana 100, stav 1 i 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 227b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), te da se podnesenom zahtjevu za produženje roka važenja predmetne građevinske dozvole, ne može udovoljiti, iz sljedećih razloga:



Navodi podnosioca zahtjeva u aktu broj 06-062-U-698/166/3, od 28.01.2021. godine, kojim su tražili produženje izdate građevinske dozvole, a koji su kao razlog naveli problem sa odabirom izvođača radova, kao i problem sa realizacijom i zaključenjem ugovora o kupoprodaji nepokretnosti iz navedenih objekata "A" i "B" kod nadležnih notara zbog istekle građevinske dozvole, zbog čega ne mogu da sačine notarske zapise sa kupcima stanova, ne može biti razlog za produženje važenja građevinske dozvole, broj 06-062-U-698/166/2, od 25.08.2016. godine, koja je postala pravosnažna u septembru 2016. godine, jer se ne radi o objektivnim okolnostima, koje su mogle uticati na izvođenje radova na objektima.

Navodi podnosioca zahtjeva iz izjašnjenja, broj 06-062-U-698/5-2015, od 14.04.2021. godine, dato na obavještenje ovog Sekretarijata, broj 06-062-U-698/4, od 02.04.2021. godine, da je ovaj Sekretarijat neosnovano odbio predmetni zahtjev od 13.05.2019. godine, koji je, kako su naveli, bio podnesen u zakonskom roku, te da po novom podnesenom zahtjevu u ispitnom postupku ovaj organ nije uzeo u obzir naprijed navedenu činjenicu, ne može se uvažiti iz razloga što u vrijeme podnesenog zahtjeva, broj 06-062-U-221/2, od 17.05.2019. godine, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17 i 44/18), koji je tada bio na snazi, nije bila predviđena mogućnost produženja roka za završetak radova.

Navod imenovanih iz naprijed navedenog akta, da je Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj bio u obavezi da sagleda sve raspoložive činjenice, te da je postupio suprotno zakonskim propisima i neosnovano odbio i ponovni zahtjev, nije osnovan iz razloga što ovaj Sekretarijat, rješavajući po zahtjevu, broj 06-062-U-698/166/3, od 28.01.2021. godine, za produženje građevinske dozvole, je prije donošenja konačnog akta, odnosno rješenja, imenovanim dostavio obavještenje, broj 06-062-U-698/166/4, od 02.04.2021. godine, o rezultatima ispitnog postupka, radi izjašnjenja na isto.

Imajući u vidu naprijed navedeno, a shodno odredbama člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), valjalo je predmetni zahtjev odbiti, te odlučiti kao u dispozitivu.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, uplatom na žiro račun br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

**DOSTAVLJENO:**

- "Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju"  
d.o.o. Podgorica
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- Arhivi

**RJEŠENJE OBRADILA,**  
**Desa Simović, dipl. pravnik**



**SEKRETAR,**  
**Srećko Davidović**

