

**CRNA GORA  
OPŠTINA TIVAT**

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine  
Broj : 0903-up-168/16  
Tivat, 29.11.2013.godine

**Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Tivat**, na osnovu člana 91 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore" broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG" broj 60/03, "Sl.list Crne Gore", broj 32/11), a rješavajući po zahtjevu "CAPITAL CONCEPT" doo iz Tivta, donosi:

**R J E Š E N J E**

**1.** Izdaje se građevinska dozvola "CAPITAL CONCEPT" doo iz Tivta za **rekonstrukciju stambenog objekta**, višeporodičnog stanovanja "tip 1", spratnosti Su + P +2, na urbanističkoj parceli UP 89, koja je formirana od kat.par. broj 153/1, 153/3 i 153/4 KO Donja Lastva, a nalazi se u obuhvatu "DUP-a Donja Lastva" ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi", broj 03/13) Opština Tivat.

**Rekonstrukcija predviđa nadogradnju stambenog potkrovlja na način da se postojeći tavanski prostor prenamjeni u stambeni do spratnosti Su+P+2+Pk (suteran, prizemlje, dva sprata i potkrovlje)**

**BGP postojećeg objekta je 726 m2 (suteran, prizemlje i dva sprata ), BGP potkrovlja je 133,83m2.**

**2.** Izvođač radova je dužan izvoditi radove u svemu prema građevinskoj dozvoli, Glavnom projektu koji je izradilo "PROJEKTNI BIRO DOMUS" doo iz Kotora, pod brojem 07/2013, juna 2013.godine, (Faza arhitekture - "Projektni biro Domus" d.o.o. Kotor, faza konstrukcije - "Atrium" d.o.o. Budva, faza vodovoda i kanalizacije - "Projektni biro Domus" d.o.o. Kotor, faza elektroinstalacija jake struje - "Rajrad" d.o.o. Cetinje, faza elektroinstalacija slabe struje - "Elektrocentar Lekić" d.o.o. Bar), Glavnom projektu zaštite od požara, izrađen od strane "SIGURNOST" d.o.o. iz Podgorice, pod bojem 257-08/13 ZOP od 16.08.2013.godine.

**3.** Izvođač radova, odnosno investitor je dužan da organizuje gradilište na način kojim će se obezbjediti zaštita okoline, sigurnost susjednih objekata, saobraćajnica, lica, bilo da se radi o prolaznicima ili licima zaposlenim na gradilištu.

**4.** Investitor je dužan da obavijesti nadležni inspekcijski organ, kao i organ uprave nadležan za poslove katastra, o početku izvođenja radova, najmanje sedam dana prije početka izvođenja radova.

**5.** Investitor je dužan da prije početka građenja objekta obezbjedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija.



6. Investitor je dužan da na mjestu izgradnje objekta istakne tablu sa podacima o izdanoj građevinskoj dozvoli (broj i datum rješenja, podaci o investitoru, izvođaču radova, licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju i dr.) u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske dozvole.

7. Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova, i pribavi dokaze o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

8. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom mu prestaje pravo građenja po izdanoj građevinskoj dozvoli.

9. Rok za završetak radova je dvije godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole.

10. Investitor je dužan da u roku od tri godine od izdavanja građevinske dozvole pribavi upotrebnu dozvolu.

Evidencija dokumentacije po ovom rješenju se vodi kod ovog Sekretarijata pod brojem 64/13.

### **O b r a z l o ž e n j e**

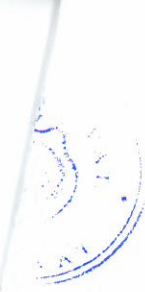
“CAPITAL CONCEPT” doo iz Tivta, obratilo se ovom Sekretarijatu osredstvom ovlašćenog lica, Ljubojević Nenada iz Tivta sa zahtjevom broj: 0903-up-168 od 02.10.2013. godine za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju stambenog objekta višeporodičnog stanovanja na kat.par. broj 153/1, 153/3 i 153/4 KO Donja Lastva.

Uvidom u službenu evidenciju ovog organa konstatovano je da je za građenje predmetnog stambenog objekta S+P+2 na katastarskoj parceli 153/1 KO Donja Lastva izdato odobrenje broj 0903-up.198/8 od 12.10.2010. kao i upotrebna dozvola 0903-up-106/4 od 28.07.2011. godine.

Uz zahtjev su priloženi sledeći dokazi:

- Urbanističko-tehnički uslovi izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat, pod brojem: 0902-130/2 od 04.04.2013. godine
- Glavni projekat izgradnje stambenog objekta, izrađen od strane “PROJEKTNİ BIRO DOMUS” doo iz Kotora, pod brojem 07/2013, juna 2013. godine, ( 3 primjerka u analognoj formi i 7 primjerak u digitalnoj formi ):
  - o faza arhitekture- “Projektni biro Domus” d.o.o. Kotor
  - o faza konstrukcije- “Atrium” d.o.o. Budva
  - o faza vodovoda i kanalizacije- “Projektni biro Domus” d.o.o. Kotor
  - o faza elektroinstalacija jake struje- “Rajrad” d.o.o. Cetinje
  - o faza elektroinstalacija slabe struje- “Elektrocentar Lekić” d.o.o. Bar
- Revizija glavnog projekta, izrađena od strane “PORTAL - GRADNJA” d.o.o. iz Tivta, pod brojem RGP-2-7/2013, jula 2013. godine, (Vršioi revizije za arhitektonsko građevinski dio “PORTAL - GRADNJA” d.o.o. iz Tivta, za konstrukciju “BOROZAN GRADNJA” doo iz Tivta, za vodovod i kanalizaciju





“PORTAL - GRADNJA” d.o.o. iz Tivta, za elektroinstalacije jake struje “E PROJECT” doo iz Kotora, za elektroinstalacije slabe struje “Vitreum Montenegro” doo iz Podgorice), sa konstatacijom da se projekat prihvata, a u Izvještaju potvrđuje da je Glavni projekat urađen u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, tj. Zakonom, tehničkim propisima i normativima

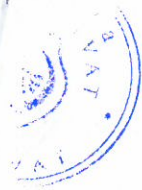
- Elaborat zaštite od požara, izrađen od strane “SIGURNOST” d.o.o. iz Podgorice, pod bojem 257-08/13 ZOP od 16.08.2013.godine
- Revizija glavnog projekta zaštite od požara, izrađena od strane “S&T SISTEM” d.o.o. iz Podgorice, avgusta 2013.godine
- Polisa osiguranja na ime investitora “CAPITAL CONCEPT” doo iz Tivta izdata od strane SAVA MONTENEGRO AD Podgorica, Poslovnica Herceg Novi, broj polise: 13015393
- List nepokretnosti – prepis 9, broj 121-956-2-3468/2013 od 30.09.2013.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Tivat
- List nepokretnosti – izvod 220, broj 121-956-2-3732/2013 od 16.10.2013.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Tivat
- Rješenje Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj 954-121-UPI-2113/13 od 18.09.2013. godine, sa klauzulom pravosnažnosti od 07.10. 2013
- Polisa osiguranja za “PROJEKTI BIRO DOMUS” d.o.o. iz Kotora, izdata od strane DELTA GENERALI OSIGURANJA AD Podgorica, broj polise: 7752411
- Polisa osiguranja za “ATRIUM” d.o.o. iz Budve, izdata od strane UNIQA OSIGURANJA AD Podgorica, broj polise: 6-7690
- Polisa osiguranja za “RAJRAD” d.o.o. iz Cetinja, izdata od strane UNIQA OSIGURANJA AD Podgorica, broj polise: 6-4766
- Polisa osiguranja za “ELEKTROCENTAR LEKIĆ” d.o.o. iz Bara, izdata od strane LOVČEN OSIGURANJA AD Podgorica, broj polise: 0538095/3
- Polisa osiguranja za “PORTAL - GRADNJA” d.o.o. iz Tivta, izdata od strane UNIQA OSIGURANJA AD Podgorica, broj polise: 6-7730
- Polisa osiguranja za “BOROZAN GRADNJA” doo iz Tivta, izdata od strane UNIQA OSIGURANJA AD Podgorica, broj polise: 6-8205
- Polisa osiguranja za “E PROJECT” doo iz Kotora, izdata od strane LOVČEN OSIGURANJA AD Podgorica, broj polise: 0532436/5
- Polisa osiguranja za “Vitreum Montenegro” doo iz Podgorice, izdata od strane UNIQA OSIGURANJA AD Podgorica, broj polise: 6-9218
- Polisa osiguranja za “SIGURNOST” d.o.o. iz Podgorice, izdata od strane UNIQA OSIGURANJA AD Podgorica, broj polise: 6-7425
- Polisa osiguranja za “S&T SISTEM” d.o.o. iz Podgorice, izdata od strane UNIQA OSIGURANJA AD Podgorica, broj polise: 6-8374
- Kopija Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, UZZ 190/2011, prodavca “CAPITAL CONCEPT” doo iz Tivta I kupca Vukotić Vasiljke, koji u članu 8 navodi da se kupac odriče prava na zajedničkim djelovima zgrade (tavanski prostor) na kojima će prodavac kao investitor izvoditi radove na nadogradnji objekta u skladu sa zakonom
- Kopija Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, UZZ 414/2012, prodavca “CAPITAL CONCEPT” doo iz Tivta I kupca Svetlana Anisimova, koji u članu 8 navodi da se kupac odriče prava na zajedničkim djelovima zgrade (tavanski prostor) na kojima će prodavac kao investitor izvoditi radove na nadogradnji objekta u skladu sa zakonom.



- Kopija Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, UZZ 413/2012, prodavca "CAPITAL CONCEPT" doo iz Tivta I kupca Irina Belovalova, koji u članu 8 navodi da se kupac odriče prava na zajedničkim djelovima zgrade (tavanski prostor) na kojima će prodavac kao investitor izvoditi radove na nadogradnji objekta u skladu sa zakonom.
- Kopija Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, UZZ 631/2011, prodavca "CAPITAL CONCEPT" doo iz Tivta I kupca Marina Ryzhkova, koji u članu 8 navodi da se kupac odriče prava na zajedničkim djelovima zgrade (tavanski prostor) na kojima će prodavac kao investitor izvoditi radove na nadogradnji objekta u skladu sa zakonom.
- Kopija Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, UZZ 604/2011, prodavca "CAPITAL CONCEPT" doo iz Tivta I kupca Artem Komolov, koji u članu 8 navodi da se kupac odriče prava na zajedničkim djelovima zgrade (tavanski prostor) na kojima će prodavac kao investitor izvoditi radove na nadogradnji objekta u skladu sa zakonom.
- Kopija Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, UZZ 589/2011, prodavca "CAPITAL CONCEPT" doo iz Tivta I kupca Igor Arzumanyan, koji u članu 8 navodi da se kupac odriče prava na zajedničkim djelovima zgrade (tavanski prostor) na kojima će prodavac kao investitor izvoditi radove na nadogradnji objekta u skladu sa zakonom.
- Kopija Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, UZZ 533/2012, prodavca "CAPITAL CONCEPT" doo iz Tivta I kupca Lisa Matti Malmuth, koji u članu 8 navodi da se kupac odriče prava na zajedničkim djelovima zgrade (tavanski prostor) na kojima će prodavac kao investitor izvoditi radove na nadogradnji objekta u skladu sa zakonom.
- Kopija Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, UZZ 432/2011, prodavca "CAPITAL CONCEPT" doo iz Tivta I kupca Galina Bugaeva, koji u članu 8 navodi da se kupac odriče prava na zajedničkim djelovima zgrade (tavanski prostor) na kojima će prodavac kao investitor izvoditi radove na nadogradnji objekta u skladu sa zakonom.
- Kopija Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, UZZ 177/2012, prodavca "CAPITAL CONCEPT" doo iz Tivta I kupca Lazarević Vanje, koji u članu 8 navodi da se kupac odriče prava na zajedničkim djelovima zgrade (tavanski prostor) na kojima će prodavac kao investitor izvoditi radove na nadogradnji objekta u skladu sa zakonom.
- Kopija Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, UZZ 522/2012, prodavca "CAPITAL CONCEPT" doo iz Tivta I kupca Enver Banda, koji u članu 8 navodi da se kupac odriče prava na zajedničkim djelovima zgrade (tavanski prostor) na kojima će prodavac kao investitor izvoditi radove na nadogradnji objekta u skladu sa zakonom.

Cijeneći dostavljene kopije Ugovora o kupoprodaji, ovaj organ je cijenio da je ispunjen uslov iz člana 186 stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl.list Crne Gore", broj 19/09), u smislu davanja saglasnosti na odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade, a što je u konkretnom slučaju





rekonstrukcija u smislu nadogradnje stambenog potkrovlja na način da se postojeći tavanski prostor prenamjeni u stambeni.

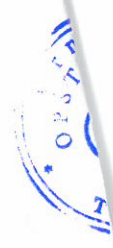
Ovaj organ je shodno članu 93 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekata po službenoj dužnosti pribavio sledeću dokumentaciju:

- List nepokretnosti – prepis 9, broj 121-956-2-3731/2013 od 16.10.2013.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Tivat
- Kopiju plana za kat.par.br. 153/1, 153/2, 153/3, 153/4 KO Donja Lastva, broj: 121-956-1-548/2013 od 17.10.2013.godine, izdatu od strane Uprave za nekretnine, PJ Tivat
- Rješenje o vodnoj saglasnosti izdato od strane Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj Opštine Tivat, pod brojem 0819-up-516/2 od 22.10.2013.godine
- Rješenje kojim se daje saglasnost na tehničko-projektnu dokumentaciju (u dijelu vodovodnih instalacija) izdato od strane JP »Vodovod i Kanalizacija« Tivat, pod brojem 2212 od 22.10.2013.godine
- Potvrdu kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinos za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema za Crnogorsko primorje, broj 1147/1 od 28.10.2013. godine, izdata od strane JP »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje« Budva, (obračun ser.br. 001648 od 24.10.2013.godine)
- rješenje o izdavanju saglasnosti na priključenje izdato od strane Elektroprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija Podgorica, ED Tivat pod brojem 40-23-2861 od 07.11.2013.godine
- Saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije i civilnu bezbjednost, na mjere zaštite od požara, 04 Broj 04-UP I 228/13-3814/2 od 11.11.2013. godine

Takođe je utvrđeno da je:

- "PROJEKTNI BIRO DOMUS" d.o.o. iz Kotora, registrovano kod Privrednog suda Podgorica pod brojem 5-0530164/001 i da posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije od strane Ministarstva za ekonomski razvoj;
- "ATRIUM" d.o.o. iz Budve, registrovano kod Privrednog suda Podgorica pod brojem 5-0066613/009 i da posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije od Ministarstva za ekonomski razvoj ;
- "RAJRAD" d.o.o. iz Cetinja, registrovano kod Privrednog suda Podgorica pod brojem 5-0065511/007 i da posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije izdatu od strane Ministarstva za ekonomski razvoj ;
- "ELEKTROCENTAR LEKIĆ" d.o.o. iz Bara, registrovano kod Privrednog suda Podgorica pod brojem 5-0127071 i da posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije izdatu od Ministarstva za ekonomski razvoj
- "PORTAL GRADNJA" d.o.o. iz Tivta, registrovano kod Privrednog suda Podgorica pod brojem 5-0291032/001 i da posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije od Ministarstva za ekonomski razvoj
- "BOROZAN GRADNJA" d.o.o. iz Tivta, registrovano kod Privrednog suda Podgorica pod brojem 5-0443932/001 i da posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine
- "VITREUM MONTENEGRO" d.o.o. iz Podgorice, registrovano kod Privrednog suda Podgorica pod brojem 5-0466581/005 i da posjeduje licencu za izradu



- 
- tehničke dokumentacije od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine
- "E PROJECT" d.o.o. iz Kotora, registrovano kod Privrednog suda Podgorica pod brojem 5-0418801/003 i da posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije od Ministarstva za ekonomski razvoj
  - "SIGURNOST" d.o.o. iz Podgorice, registrovano kod Privrednog suda Podgorica pod brojem 5-0013520/012 i da posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije od strane Inženjerske komore Crne Gore
  - "S&T SISTEM" d.o.o. iz Podgorice, registrovano kod Privrednog suda Podgorica pod brojem 5-0000201/014 i da posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije od Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine
  - da odgovorni projektanti i revidenti posjeduju licencu izdatu od strane Inženjerske komore Crne Gore ili od Ministarstva za ekonomski razvoj, kao i potvrde o članstvu u Inženjerskoj komori;
  - da su projektanti dali izjavu o međusobnoj usaglašenosti pojedinih faza projekta i da su se prilikom izrade iste pridržavali svih važećih propisa i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list Crne Gore« broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13).

U toku rješavanja u predmetnoj upravnoj stvari, ovaj Sekretarijat je prekinuo postupak zaključkom br.0903-up-168/5 od 16.10.2013.godine do rješavanja prethodnog pitanja, odnosno rješavanja međusobnih odnosa sa Direkcijom za investicije i razvoj u pogledu uslova, načina i rokova plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, sa čim u vezi su spisi predmeta proslijeđeni nadležnoj Direkciji za investicije i razvoj opštine Tivat.

Nakon dostavljanja potvrde o plaćenju naknadi broj: 0702-227/3 od 30.10.2013.godine, od strane Direkcije za investicije i razvoj, i dopisom broj: 0702-227/4 od 30.10.2013.godine, ovaj organ je ocjenio da su se stekli uslovi za rješavanje po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole, to je s tim u vezi donio zaključak o nastavku postupka, broj 0903-up-168/15 od 29.11.2013.godine

Odredbom člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13), propisano je da se građevinska dozvola izdaje na osnovu :

1. idejnog projekta odnosno glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi;
2. dokaza o pravu svojine odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta, i kopije plana;
- 2.a saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele
3. saglasnosti, mišljenja ili drugih dokaza utvrđenim posebnim propisima ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta ;
4. dokaza o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaz u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnadbijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja;
5. dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva , pravnog lica odnosno preduzetnika koje je izradilo odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 ovog zakona.



Dokaze iz stava 1 tačka 2, 3 i 4 ovog člana pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti.

Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaz iz stava 1 tačka 3 ovog člana u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim idejnim, odnosno glavnim projektom.

Uvidom u dokumentaciju koja je predata uz zahtjev i dokumentaciju koju je ovaj organ pribavio po službenoj dužnosti, kao i na osnovu revizije Glavnog projekta koja je predviđena za predmetnu vrstu objekta, a u skladu sa članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( »Sl.list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 ), utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje građevinske dozvole, te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

**Pravna pouka :** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Tivat, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se ulaže preko ovog Sekretarijata uz uplatu administrativne takse u iznosu od 5 € na žiro račun broj 510-9146777-39.

**Savjetnik za poslove građevinarstva**  
**Maja Popović, dipl.ing.građ.**

*Maja Popović*



**SEKRETAR**  
**Tatjana Jelić, dipl.pravnik**

**Savjetnik za pravne poslove**  
**Stanislava Klakor, dipl.pravnik**

*Stanislava Klakor*

**DOSTAVITI:**

investituru 2x

- Stambena zgrada Cacovo, Donja Lastva, zgrada Ljubojević Nenada
- Uprava za inspekcijske poslove -građ.inspekcija, ul.Đoka Miraševića 21, Podgorica
- Uprava za inspekcijske poslove –urbanistička inspekcija, ul.Đoka Miraševića 21, Podgorica
- Uprava za nekretnine PJ Tivat
- arhivi