

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 05-332/26-UPI-61  
Cetinje, 26.05.2026.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, rješavajući po zahtjevu Kavaja Radovana [REDACTED] za izdavanje građevinske dozvole, na osnovu člana 32 stav 1 i 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 19/25 i 92/25) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

## RJEŠENJE

- Izdaje se Kavaja Danijeli, Kavaja Nikoleti, Kavaja Radovanu i Kavaja Vanji, svi [REDACTED] **građevinska dozvola** za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekta, na kat. parceli br. 3740/1 KO Cetinje I, UP549, u zahvatu DUP-a „Donji Kraj (Zona E)“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 18/12), spratnosti Su+P+1+Pk, ukupne bruto razvijene površine (BRP) 486,90m<sup>2</sup> od čega:
  - bruto površina Su-33,90m<sup>2</sup> (tehničke prostorije za instalacije i planirani sistem grijanja);
  - bruto površina prizemlja-162,30 m<sup>2</sup>;
  - bruto površina I sprata-162,30m<sup>2</sup> i
  - bruto površina potkrovlja-162,30 m<sup>2</sup>.
- Glavni projekat urađen je i ovjeren elektronskim potpisima od strane "3A STUDIO" d.o.o. Podgorica, vodećeg i odgovornog projektanta Stefana Vlahovića, spec.sci.arh., od 26.02.2026. u 11:08:28+01'00' i revidenta „SPITFAJER“ d.o.o. Podgorica (Svetlana Gaković) od 02.03.2026. u 13:19:53+01'00'.
- Investitor je dužan da rekonstrukciju objekta započne u roku od 2 (dvije) godine od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom mu prestaje pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.
- Investitor je dužan da na mjestu rekonstrukcije objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koji gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu, odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta.
- Investitor je dužan da građevinskom inspektorju prijavi početak rekonstrukcije objekta najkasnije 7 (sedam) dana prije početka građenja.
- Investitor je dužan da završi rekonstrukciju objekta u roku od 5 (pet) godina od dana izdavanja građevinske dozvole.
- Ako se u toku građenja objekta promijeni investitor, novi investitor dužan je da, u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole, podnese zahtjev za izmjenu građevinske dozvole na novog investitora.
- Investitor je dužan da u toku rekonstrukcije objekta obezbijedi vršenje stručnog nadzora.
- Investitor je dužan da prije početka korišćenja objekta podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od 7 (sedam) dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora.

## Obrazloženje

Investitor Kavaja Radovan [REDACTED] podnio je ovom organu zahtjev br. 05-332/26-UPI-61 od 19.03.2026. godine za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju stambenog objekta, na kat. parceli br. 3740/1 KO Cetinje I.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole je priložena sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije br. 05-332/24-614 od 04.09.2024.godine;
- Glavni projekat urađen i ovjeren elektronskim potpisom od strane "3A STUDIO" d.o.o. Podgorica, vodećeg i odgovornog projektanta Stefana Vlahovića, spec.sci.arh., od 26.02.2026. u 11:08:28+01'00';
- Izveštaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta br. R-49 od februara 2026.godine, ovjeren elektronskim potpisom privrednog društva "SPITFAJER" d.o.o. Podgorica (Svetlana Gaković, dipl.ing.arh.) od 12.03.2026. u 13:13:22+01'00';
- Idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta, urađeno od strane "3A STUDIO" d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom Stefana Vlahovića, spec.sci.arh., od 25.09.2025.godine u 15:34:22+02'00';
- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta br. 01-332/25-UPI-30 od 30.09.2025. godine na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta, na kat. parceli br. 3740/1 KO Cetinje I, UP549, u zahvatu DUP-a "Donji Kraj (Zona E)" („Sl.list CG-opštinski propisi", br. 18/12);
- Polisa osiguranja od odgovornosti projektanta glavnog projekta za "3A STUDIO" d.o.o. Podgorica, br. ODG007819 od 18.03.2026.godine, izdata od strane "LOVČEN" a.d. za osiguranje Podgorica i
- Polisa osiguranja od odgovornosti revidenta glavnog projekta za "SPITFAJER" d.o.o. Podgorica, br. 7771047 od 29.04.2026.godine, izdata od strane "Generali osiguranje Montenegro" a.d. Podgorica.

Po službenoj dužnosti pribavljeno je:

- Dokaz o pravu svojine-list nepokretnosti 1581-izvod, br. 119-919-1576/2026 od 25.03.2026.godine za kat. parcelu br. 3740/1 KO Cetinje I, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje;
- Saglasnost DOO "Vodovod i kanalizacija" Cetinje na glavni građevinski projekat hidrotehničkih instalacija, br. 1084 od 01.04.2026. godine;
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Uprave za saobraćaj, br. 03/01-3617/2 od 30.03.2026. godine;
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje, izdato od strane Crnogorskog elektrodistributivnog sistema - "CEDIS" d.o.o. Podgorica, br. 30-20-02-2559 od 21.04.2026. godine;
- Akt Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost br. 0403-1928/3 od 08.04.2026. godine i
- Rješenje o utvrđivanju visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 05-335/26-UPI-77 od 28.04.2026. godine sa dokazom o uplati – uplatnica od 28.04.2026. godine.

Od strane projekatanta ("3A STUDIO" d.o.o. Podgorica, "BRING" d.o.o. Danilovgrad, "NIDE PROJECT" d.o.o. Podgorica) i revidenta "SPITFAJER" d.o.o. Podgorica, u postupku donošenja ovog rješenja, dostavljene su važeće polise osiguranja, jer su polise sadržane u revidovanom Glavnom projektu bile važeće u vrijeme izrade i ovjere istog.

Ovaj sekretarijat razmotrio je podnijeti zahtjev sa priloženom i pribavljenom dokumentacijom i našao da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 32 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da građevinsku dozvolu za građenje objekata izdaje organ lokalne uprave, osim za objekte iz stava 2 ovog člana.

Članom 34 stav 1 navedenog zakona propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije: 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona; 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjereni saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja; 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima i 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona utvrđeno je, između ostalog, da dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, dok je stavom 5 istog člana zakona propisano da ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa glavnim projektom.

Za predmetni objekat je predviđena rekonstrukcija u postojećem gabaritu sa dogradnjom u okviru zadatih parametara, pri čemu se postojeći suteran bruto površine sa komunikacijom 33,90m<sup>2</sup>, koristi kao tehničke prostorije za instalacije i planirani sistem grijanja, pa u skladu sa članom 65 stav 6 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl.list CG“ br. 91/20), navedena bruto površina suterana ne ulazi u ukupnu BRP objekta.

Na osnovu izloženog, shodno članu 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje građevinske dozvole, pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

**Uputstvo o pravnoj zaštiti:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Prijestonice u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko ovog Sekretarijata u dva primjerka, taksirana sa 4€ a.t.

Obradile:

Marija Milošević, dipl.ing.građ.

Ana Lagator, dipl.pravnica

Ivana Bžozan, dipl.pravnica

Marija PROKOČIĆ, mast.inz.am.  
Sekretarka

Dostavljeno:

-Investitorima Kavaja Danijeli, Kavaja Nikoleti, Kavaja Radovanu i Kavaja Vanji.

-Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktoratu za inspekcijski nadzor, IV Proleterske brigade 19, Podgorica,

-Komunalnoj inspekciji Prijestonice.

-Sekretarijatu.

-Arhivi.