



Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i  
uređenje prostora

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel. +382(0)32 325 863  
urbanizam@kotor.me  
www.kotor.me

Broj: UP/I 03-333/25-2611  
Kotor, 16.02.2026.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca "SUN SEA DEVELOPMENTS" DOO, na osnovu člana 32 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 19/25, 92/25, 160/25) i člana 18 ZUP-a ("Sl. list CG" br. 056/14, 020/15, 040/16, 037/17) donosi:

## RJEŠENJE

**IZDAJE SE** građevinska dozvola privrednom društvu "SUN SEA DEVELOPMENTS" DOO za izgradnju stambenih objekata 4 i 5 (faza II), na lokaciji koju čini kat. parc. 370/1 K.O. Dobrota I, u obuhvatu GUR-a, planska jedinica Dobrota, PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost stambenih objekata 4 i 5 (faza II) prema dostavljenom projektu je P+1, ukupna neto površina objekata prema dostavljenom projektu iznosi **414,36m<sup>2</sup>**, a bruto površina **499,9m<sup>2</sup>**. Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 268,84m<sup>2</sup>.

Radovi na izgradnji stambenog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom iz avgusta 2025. godine urađenim od strane projektantske firme "ENFORMA" D.O.O. Kotor, ovjerenog 01.08.2025. godine, sa licencom br. UPI 14-332/23-445/2 od 28.04.2023. godine i polisom osiguranja 6-51695, izdata od strane Uniqua osiguranja, i revidovan od strane „ALL-ING“ D.O.O. Kotor sa licencom broj UPI 09-332/25-2537/2 od 24.07.2025. godine i polisom osiguranja 6-49998 izdatom od strane Uniqua osiguranja, a koji čini sastavni dio ove građevinske dozvole.

Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od **dvije godine** od dana izdavanja građevinske dozvole. U suprotnom, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

Investitor je dužan da građevinskom inspektorcu prijavi početak građenja objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja.

Uz prijavu početka građenja objekta, investitor dostavlja ugovor o angažovanju izvođača radova i ugovor o angažovanju stručnog nadzora, dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti izvođača radova i stručnog nadzora.

Investitor je dužan da danom prijave početka građenja objekta, na mjestu građenja objekta istakne tablu sa zakonski propisanim podacima.

Radovi na građenju objekta moraju se završiti u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole.

Ako se radovi ne završe u navedenom roku, investitor je dužan da do završetka izgradnje objekta plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu



kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole.

Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije u roku od sedam dana od dana sačinjavanja izjave izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom, te da je podoban za upotrebu.

### O b r a z l o ž e n j e

Dana 04.08.2025. godine "Sun Sea Developments" je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekta 4 i 5 (faza II) na lokaciji koju čini kat. parc. **370/1 K.O. Dobrota I** u zahvatu GUR-a, planska jedinica Dobrota, PUP-a Opštine Kotor, („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

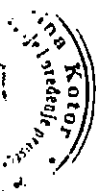
Glavni projekat stambenog objekta u elektronskoj formi urađen od strane **"ENFORMA" D.O.O. Kotor** za koji je imenovan kao odgovorno lice Nikola Novaković d.i.a. sa licencom br. UPI 107/7-649/2 sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:

- Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena od strane **"ENFORMA" D.O.O. Kotor**, ovjerena 01.08.2025. u 10:41:08, +02'00' sa licencom br. UPI 14-332/23-445/2 od 28.04.2023. god. i polisom osiguranja 6-51695 izdata od strane Uniqua osiguranja za koji je imenovan kao odgovorni projektant **Nikola Novaković d.i.a.** sa licencom br. 107/7-649/2 od 19.03.2018. god.
- Knjiga 1 – Glavni projekat arhitekture izrađen od strane **"ENFORMA" D.O.O. Kotor**, ovjerena 01.08.2025. u 10:36:33, +02'00' sa licencom br. UPI 14-332/23-445/2 od 28.04.2023. god. i polisom osiguranja 6-51695 izdata od strane Uniqua osiguranja za koji je imenovan kao odgovorni projektant **Nikola Novaković d.i.a.** sa licencom br. 107/7-649/2 od 19.03.2018. god.
- Knjiga 2 – Glavni građevinski projekat izrađen od strane **"CSS-COMPERHENSIVE STRUCTURAL SOLUTIONS" D.O.O. Tivat** ovjeren 31.07.2025. godine u 14:12:57 +02'00' sa licencom br. UPI 14-332/23-1371/2 od od 09.10.2023. godine sa polisom osiguranja 7766124 izdata od strane Generali osigruanja za koji je imenovan odgovorni inženjer **Slaviša Čorić dipl. ing. građ.** broj licence UPI 107/7129/2 od 19.02.2018. godine.
- Knjiga 3 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija izrađen od strane od **"MEP DESIGN" D.O.O. Podgorica**, ovjeren 01.08.2025. u 09:07:16, +02'00' sa licencom br. UPI 123-273/2 od 07.10.2021. god. i polisom osiguranja POL-00271245 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan kao odgovorni projektant **Milan Dopuđa dipl. ing. građ.** sa licencom br. 107/7-371/2 od 12.03.2018. god.
- Knjiga 4 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – jaka struja od strane **„SIENERSYS“ doo Podgorica** ovjeren 29.07.2025. god. u 09:31:41,



+02'00' , licenca br. UPI 16-332/24-724/2 od 15.05.2024. god. i polisom osiguranja POL-00259244 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant **Igor Strugar d. i. el.** licenca br. UPI 107/7-1162/2 od 08.05.2018. god.

- Knjiga 5 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – slaba struja izrađen od strane „**SIENERSYS**“ doo Podgorica ovjeren 29.07.2025. god. u 08:45:13, +02'00' , licenca br. UPI 16-332/24-724/2 od 15.05.2024. god. i polisom osiguranja POL-00259244 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant **Andrija Ražnatović d. i. el.** licenca br. UPI 107/7-664/2 od 18.10.2019. god.
  - Knjiga 6 – Glavni konzervatorski projekat iz marta 2025. godine izrađen i ovjeren 01.08.2025. godine u 10:42:47, +02'00' od strane "**ENFORMA**" DOO Kotor, br. konzervatorske licence 04-2666/3-1 od 22.12.2014. god. polisom osiguranja 6-51695 izdata od strane Uniqua osiguranja, za koji je imenovan odgovorni inženjer **Marija Novaković dipl. ing. arh. – konzervator** br. konzervatorske licence 04-745/9 od 07.05.2014. godine.
  - Knjiga 7 – Elaborat zaštite od požara br. **803/25 od marta 2025. god.** urađen od strane „**PREV-ING**“ d.o.o. - Podgorica, ovjeren 11.03.2025. u 11:35:22, +01'00' za koji je imenovan odgovorni inženjer **Batrić Milanović dipl. ing. el.** sa licencom br. UPI 16-332/24-325/2 od 13.03.2024. god.
  - Knjiga 8 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „**VIA PROJECT**“ d.o.o. , sa licencom br. UPI 16-332/24-92/2 od 13.02.2024. god. sa polisom osiguranja br 6-50203 izdata od strane Sava osiguranja, ovjeren 27.03.2025. u 10:37:00, +02'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer **Njegoš Beljkaš, dipl.inž.saob.** br. rješenja 07-342/224070/2 od 13.04.2022.godine.
1. Konačni izvještaj revizije br. 230/25 od avgusta 2025. godine urađen i ovjeren 18.08.2025. godine u 01:07:22, +02'00' od strane „**ALL-ING**“ DOO Kotor sa licencom br. UPI 09-332/25-2537/2 od 24.07.2025. god. i polisom osiguranja 6-49998 izdatom od strane Sava osiguranja. Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom **Aleksandra Vučković - Otašević, dipl. ing. građ.** (Lic. br. UPI 09-332/25-2529/2 od 18.07.2015. god.)
  2. Elaborat i projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji od 11.01.2024. godine za katastarske parcele broj 369, 370/1, 480, 481, 482 i 495 sve KO Dorota I u obuhvatu GUR-a, PUP-a opštine Kotor urađeni od strane "Geotehnika Montenegro" doo Nikšić.

- 
3. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/24-3689-3 od 04.03.2025. godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „ENFORMA“ DOO Kotor elektronski potpisano 12.02.2025. godine.
  4. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/23-13891 od 28.08.2023. godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, predmetna lokacija je po namjeni „Stanovanje“ – S u odmaku 100-1000m površinom 2713m<sup>2</sup> sa koeficijentima za stanovanje 0.35 – zauzetost i 1 – izgrađenost kao i maksimalna spratnost od tri vidljive etaže P+1+Pk tj P+1+Ps uz mogućnost formiranja podrumskih etaža, maksimalna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi cca 2713m<sup>2</sup>.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronski LN br 2068 – prepis od 28.01.2026. godine na kat. pac. 370/1 evidentirana je ruševina raznog objekta u površini od 90m<sup>2</sup>, dok se ostatak predmetne katastarske parcele vodi kao građevinska parcela u površini 2623m<sup>2</sup>, u vlasništvu Sun Sea Developments doo Kotor, sa sledećim teretima i ograničenjima: - Zabilježba postupka ANEKS UGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI UZZ BR. 586/2023 OD 10.10.2023.GOD. - Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla ANEKS UGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI PO SISTEMU KLJUČ U RUKE (UZZ 2473/2024 OD 11.12.2024.GOD), NOTAR KAŠĆELAN BRANKA UZZ 727/2025 OD 28.04.2025. U KORIST KUPCA NIGEL GRAHAM KEEN. Budući da je planirana izgradnja novog objekta, postojeći objekti se uklanjaju u skladu sa članovima 69 i 70 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25).
- Potvrda, broj UP 18-337/25-4394/4 od 28.01.2026. godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/25-2045/3 uplatili cijelokupni iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 26-6166/5 od 27.01.2026. izdata od strane „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ doo da je investitor izmirio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja za izgradnju objekta na kat. parc. 370/1 K.O. Dobrota I.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-403/26-1951/2 od 10.02.2026. godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 26.01.2026. godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-4395 od 22.12.2025. godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.



- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-05-6115/1 od 30.01.2026. godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UP/I-05-685/2023-3 od 13.01.2026. godine urađen od strane „ENFORMA“ doo iz Kotora.
- Saglasnost br 4791/1 od 23.12.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od Projektnog biroa "MEP DESIGN" D.O.O. Podgorica.
- Saobraćajna saglasnost UPI br. 1606-341/25-2343 od 02.09.2024. god. izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj na projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „Via Projekt“ doo Podgorica i revidovan od „S&I Projekt“ doo Podgorica.

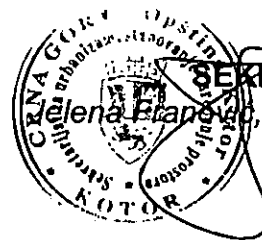
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, shodno utvrđenom činjeničnom stanju, priloženoj dokumentaciji i projektnoj dokumentaciji, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata, a u skladu sa Zaključkom broj 03-333/25-22850 od 22.10.2025.godine i Zapisnikom broj 03-333/22850-1 od 11.02.2026. godine donosi Rješenje kao u dispozitivu.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor, uložena u dva primjerka, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja preko ovog Sekretarijata.

**OBRADILA**

*Jelena Saulačić master ing. arh.*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**  
*Jelena Samardžić, dipl.pravnica*



**SEKRETAR**

*Jelena Branovec, dipl.ing.pejz.arh.*