



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 03-333/26-298
Kotor, 19.08.2026.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca privrednog društva „HELADA MONT“ d.o.o. Nikšić, na osnovu člana 32 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.19/25, 92/25, 160/25, 114/26) 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 „HELADA MONT“ d.o.o. Nikšić za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat.parc. 310/4, 310/6, 311/1 i 311/2 K.O. Sutvara, planska jedinica Sutvara, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost stambeno-poslovnog objekta prema dostavljenom projektu je Po+P+2, ukupna neto površina objekta prema dostavljenom projektu iznosi **2321.88 m²** (od čega površina podruma: **882.89m²**), a bruto površina **2614.34 m²** (od čega površina podruma: **935.52 m²**). Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 571.88 m².

Radovi na izgradnji stambeno-poslovnog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom urađenim od strane projektantske firme „GEOGRID“ d.o.o. Tivat, ovjerenim 19.01.2026. godine, sa licencom br. UPI 09-332/25-3979/2 od 29.10.2025. godine i polisom osiguranja br. ODG006772, izdatom od strane Lovćen osiguranja, i revidovanim od strane „ARHITEKTONIKA“ d.o.o. Nikšić, sa licencom broj UPI 09-332/25-5849/2 od 12.12.2025.godine i polisom osiguranja br. POL-00312888, izdatom od strane Sava osiguranja, a koji čini sastavni dio ove građevinske dozvole.

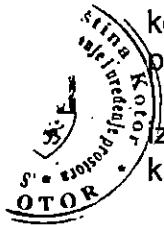
Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od **dvije godine** od dana izdavanja građevinske dozvole. U suprotnom, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

Investitor je dužan da građevinskom inspektoru 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 dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 02.02.2026.godine privredno društvo „HELADA MONT“ d.o.o. Nikšić podnijelo je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 310/4, 310/6, 311/1 i 311/2 K.O. Sutvara, planska jedinica Sutvara, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

1. Glavni revidovani projekat stambeno-poslovnog objekata u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme „**GEOGRID**“ d.o.o. **Tivat**, za koji je imenovana kao vodeći projektant Aleksandra Mijušković dipl.inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-1601/2 od 05.08.2025.god., sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
 - Knjiga 0 – Opšta dokumentacija izrađena od strane „**GEOGRID**“ d.o.o. **Tivat**, ovjerena 19.01.2026. godine u 08:58:41, +01'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-3979/2 od 29.10.2025. godine i polisom osiguranja br. ODG006772, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovana kao vodeći projektant Aleksandra Mijušković dipl.inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-1601/2 od 05.08.2025.god.
 - Knjiga 1 – Glavni projekat arhitekture izrađen od strane „**GEOGRID**“ d.o.o. **Tivat**, ovjerena 26.01.2026. godine u 09:12:02, +01'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-3979/2 od 29.10.2025. godine i polisom osiguranja br. ODG006772, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovana kao vodeći projektant Aleksandra Mijušković dipl.inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-1601/2 od 05.08.2025.god.
 - Knjiga 2 – Glavni projekat konstrukcija izrađen od strane „**ENTEXT INZENJERING**“ d.o.o. **Podgorica**, ovjeren 29.12.2025.god. u 11:13:58, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-1650/2 od 07.08.2025.god. i polisom osiguranja br. ODG007373, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Nikola Dubak dipl. inž.građ., sa licencom br. UPI 09-332/25-1643/2 od 30.07.2025.god.
 - Knjiga 3 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija izrađen od strane „**GEOGRID**“ d.o.o. **Tivat**, ovjeren 07.03.2026. godine u 15:03:24, +01'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-3979/2 od 29.10.2025. godine i polisom osiguranja br. ODG006772, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je



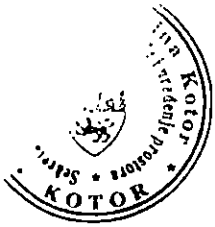
imenovana kao vodeći projektant Aleksandra Mijušković dipl.inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-1601/2 od 05.08.2025.god.



- Knjiga 4 – Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izrađen od strane „**IVCON**“ d.o.o. **Nikšić**, ovjeren 29.12.2025.god. u 11:31:27, +01'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-3579/2 od 19.09.2025.god. i polisom osiguranja br. 6-50941, izdatom od strane UNIQA osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Vlatko Daković dip.inž.el., sa licencom br. UPI 09-332/25-3580/2 od 15.09.2025.god.
- Knjiga 5 – Glavni projekat elektroinstalacija slabe struje izrađen od strane „**PINCEL**“ d.o.o. **Nikšić**, ovjeren 06.07.2025.god. u 10:21:06, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-3800/2 od 06.10.2025.god. i polisom osiguranja br. POL-00287145, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Predrag Cvijetić, dipl.inž.el., sa licencom br. UPI 09-332/25-3802/2 od 02.10.2025.god.
- Knjiga 6 – Glavni mašinski projekat stabilne instalacije za gašenje požara vodom – sprinkler instalacija izrađen od strane „**PAMING**“ d.o.o. **Podgorica**, ovjeren 20.01.2026.god. u 11:09:22, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-5349/4 od 11.11.2025.god. i sa polisom osiguranja br. POL-00292552, izdatom od strane Sava osiguranja, ovjeren 25.09.2025. u 14:54:18, +02'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan Čuković, MSc spec.sci.maš, sa licencom br. UPI 09-332/25-731/4 od 11.11.2025.god.
- Knjiga 7 – Glavni mašinski projekat ventilacije i odimljavanja garaže izrađen od strane „**PAMING**“ d.o.o. **Podgorica**, ovjeren 20.01.2026.god. u 11:11:40, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-5349/4 od 11.11.2025.god. i sa polisom osiguranja br. POL-00292552, izdatom od strane Sava osiguranja, ovjeren 25.09.2025. u 14:54:18, +02'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan Čuković, MSc spec.sci.maš, sa licencom br. UPI 09-332/25-731/4 od 11.11.2025.god.
- Knjiga 8 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „**S&I PROJEKT**“ d.o.o. **Podgorica** ovjeren 29.12.2025.god. u 10:53:57, +01'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-2332/2 od 09.09.2025. i polisom osiguranja br. POL-00323442, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Ivan Čalić, dipl.inž.saob. sa licencom br. UPI 09-332/25-2334/2 od 08.09.2025.god.
- Knjiga 9 – Glavni konzervatorski projekat, ovjeren 20.01.2026.god. u 09:23:20, +01'00', od strane „**ING INVEST**“ d.o.o. **Podgorica**, sa br. konzervatorske licence UPI-14/1-01-041/21-3038/4 od 24.02.2022 i polisom osiguranja br. 6-54933, izdatom od strane UNIQA osiguranja, za koji je

BRANAG
GORY

imenovan odgovorni inženjer Božidar Božović, dipl. ing. arh. – konzervator, sa br. konzervatorske licence UPI-13-041/25-395/7 od 12.12.2025.godine.



- Knjiga 10 – Elaborat zaštite od požara br. ZOP 3615-12/25 od 28.12.2025. god., urađen od strane „**PAMING**“ d.o.o. **Podgorica**, sa licencom br. UPI 09-332/25-5349/4 od 11.11.2025.god. i sa polisom osiguranja br. POL-00292552, izdatom od strane Sava osiguranja, ovjeren 24.01.2026. u 11:45:07, +02'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan Ćuković, MSc spec.sci.maš, sa licencom br. UPI 09-332/25-731/4 od 11.11.2025.god.
- Knjiga 11 – Elaborat zaštite i zdravlja na radu br. ZOP 2104-01/26 od 28.12.2025.god., urađen od strane „**PAMING**“ d.o.o. **Podgorica**, sa licencom br. UPI 09-332/25-5349/4 od 11.11.2025.god. i sa polisom osiguranja br. POL-00292552, izdatom od strane Sava osiguranja, ovjeren 18.01.2026.god. u 06:43:50, +02'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan Ćuković, MSc spec.sci.maš, sa licencom br. UPI 09-332/25-731/4 od 11.11.2025.god.
- Projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za potrebe izgradnje objekta mješovite namjene (Po+P+2) na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 310/4, 311/1, 311/2 i 310/6 KO Sutvara, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, urađen od strane privrednog društva "GEOSTANDARD" d.o.o. Nikšić (broj 46-09/25 od 20.09.2025.god).
- Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za potrebe izgradnje objekta mješovite namjene (Po+P+2) na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 310/4, 311/1, 311/2 i 310/6 KO Sutvara, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, urađen od strane privrednog društva "GEOSTANDARD" d.o.o. Nikšić (broj 47-09/25 od 27.09.2025.god).
- 2. Konačni izvještaj revizije br. 05-1/26 od 09.07.2026.god., ovjeren 10.07.2026.godine u 07:08:25, +02'00' od strane „**ARHITEKTONIKA**“ d.o.o. **Nikšić**, sa licencom broj UPI 09-332/25-5849/2 od 12.12.2025.godine i polisom osiguranja br. POL-00312888, izdatom od strane Sava osiguranja. Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom - Ranko Nikčević, dipl. ing. građ. (Licenca br. UPI 09-332/25-5692/2 od 01.10.2025.god.).
- 3. Saglasnost UZZ br. 186/2026, ovjerena od strane notara Ivanović Đorđa 03.04.2026.godine, kojom Rašković Danijela – vlasnik kat.parc. 310/7 KO Sutvara, izjavljuje da je saglasna da društvo „**HELADA MONT**“ d.o.o. Nikšić može izgraditi objekat na kat.parc. 311/2 i 310/6 KO Sutvara na udaljenosti manjoj od 3m u odnosu na kat.parc. 310/7 KO Sutvara.
- 4. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/25-1441-3 od 05.08.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme



„GEOGRID“ d.o.o. Tivat el. potpisano 25.07.2025.godine u 10:26:13, +02'00'.



5. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/24-11369 od 03.02.2025.godine izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, predmetna lokacija je po namjeni „Naselje“ – N, sa koeficijentima za mješovitu namjenu: 0.4 – zauzetost i 1.0 – izgrađenost, kao i maksimalna spratnost od tri vidljive etaže P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža, maksimalna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi cca 1752 m².

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sljedeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju katastra nepokretnosti, u List nepokretnosti br. 501 – prepis od 19.08.2026. godine, utvrđeno je da se kat. parc. br. 310/4 KO Sutvara vodi kao njiva 2. klase, površine 805 m², kat. parc. br. 310/6 KO Sutvara kao njiva 2. klase, površine 68 m², kat. parc. br. 311/1 KO Sutvara kao voćnjak 2. klase, površine 853 m² i kat. parc. br. 311/2 KO Sutvara kao voćnjak 2. klase, površine 26 m², sve u vlasništvu privrednog društva „HELADA MONT“ d.o.o. Nikšić, bez tereta i ograničenja.
- Potvrda, broj UP 18-337/26-2641/4 od 05.08.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/26-2641/3 uplatio cjelokupni iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 26-760/5 od 29.07.2026.god. izdata od strane „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ d.o.o. da je investitor izmirio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja za izgradnju objekta na kat. parc. 310/4, 310/6, 311/1 i 311/2 K.O. Sutvara.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/26-16327/2 od 06.08.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 28.07.2026.godine uplaćen pripradajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/26-499 od 17.02.2026.godgodine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-700/1 od 02.03.2026.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekta br. UP/I-05-510/2024-6 od 23.06.2026.godine, urađen od strane „ING INVEST“ d.o.o. iz Podgorica.

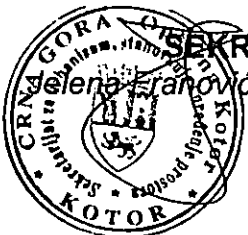


- 
- Saglasnost br. 02-20-930/1 od 24.03.2026.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od Projektnog biroa „GEOGRID“ d.o.o. Tivat.
 - Saobraćajna saglasnost UP/I br. 1606-341/26-500/2 od 17.02.2026.god. izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj na projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „S&I PROJEKT“ d.o.o. Podgorica.
 - Saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova br. 13-UP-I-236/26-2660/2 od 20.02.2026.godine na mjere zaštite predviđene Elaboratom zaštite od požara, izrađenim od strane „PAMING“ d.o.o. Podgorica.
 - Saglasnost na glavni projekat, izdata od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj: 03/2-348/26-65/3 od 06.05.2026.godine.
 - Saglasnost na glavni projekat, izdata od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost broj: 0403-4584/3 od 22.07.2026.godine.

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, 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.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Jelena Samardžić, dipl.pravnica



SEKRETARKA
Jelena Prandrović, dipl.ing.pejz.arh.