

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR	Branko Mitrović Dražen Aleksić MONT PROJECTS GROUP
OBJEKAT	Turistički objekat - apartmani
LOKACIJA	UP 1, koju čine kat.p. 514, 515 i 513/2, KO Sveti Stefan, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
PROJEKTANT	“ENFORMA” doo, Jadranska magistrala b.b. , Kotor
ODGOVORNO LICE	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. , br.lic. UP I 107/7-649/2
GLAVNI INŽENJER	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. , br.lic. UP I 107/7-649/2

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR	Branko Mitrović Dražen Aleksić MONT PROJECTS GROUP
OBJEKAT	Turistički objekat - apartmani
LOKACIJA	UP 1, koju čine kat.p. 514, 515 i 513/2, KO Sveti Stefan, Opština Budva
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	OPŠTA DOKUMENTACIJA
PROJEKTANT	“ENFORMA” doo, Jadranska magistrala b.b. , Kotor
ODGOVORNO LICE	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. , br.lic. UP I 107/7-649/2
ODGOVORNI INŽENJER	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. , br.lic. UP I 107/7-649/2
SARADNICI NA PROJEKTU	Nemanja Mitrović, spec. sci. arh.

SADRŽAJ

KNJIGA 0 - OPŠTA DOKUMENTACIJA

0A Opšta dokumentacija

0B Elaborati i ostali projekti

KNJIGA 1 - TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

1.A Projekat arhitekture



0.A OPŠTA DOKUMENTACIJA

E\NFORMA



SADRŽAJ OPŠTE DOKUMENTACIJE

0.A.1 OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu teh. dokumentacije
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca odgovornog inženjera
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana
- List nepokretnosti
- Ugovor o zajedničkoj izgradnji

0.A.2 PROJEKTNİ ZADATAK

- Projektni zadatak



UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen 02.09. 2019., u Kotoru, između:

Naručioca: **1. Mitrović Branko** sa adresom stanovanja Budva, Pržno bb sa JMBG 2901950232018, **Aleksić Dražen** sa adresom stanovanja Bulevar Stanka Radonjića 5/26 Podgorica sa JMBG 2607984220013 i " **MONT PROJECTS GROUP**" doo Podgorica sa sjedištem u Podgorici i PIB brojem 03271455 s jedne strane,

Projektant: **2. DOO „Enforma“ Kotor**, PIB 02622157, (u daljem tekstu: Projektant), koga zastupa izvršni direktor Nikola Novaković, sa JMBG 0506978260021, sa druge strane,

Uvodne odredbe

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je Naručilac usvojio ponudu Projektanta u djelu koji se odnosi na usluge izrade projektne dokumentacije – o zajedničkom ulaganju-izgradnji na UP 1 koju čine kat.parcele 514,515 i 513/2 KO Sveti Stefan, površine 522,94 m².

Naručilac je dužan da prije početka posla dostavi projektantu geodetski snimak parcela, kopiju plana i list nepokretnosti ne starije od 6 mjeseci, kao i projektni zadatak ovjeren od strane Naručioca.

Na osnovu usvojene ponude ugovarači, zaključuju saglasnošću svojih volja, predmetni ugovor, kako slijedi:

Član 1 – PREDMET UGOVORA

Zaključenjem ugovora Naručilac povjerava Projektantu, a Projektant prihvata da izradi projektnu dokumentaciju – Idejnog rješenja i glavnog projekta za izradu projektne dokumentacije – o zajedničkom ulaganju-izgradnji na UP 1 koju čine kat.parcele 514, 515 i 513/2 KO Sveti Stefan, površine 522,94 m², prema UTU uslovima, kao i na osnovu dostavljenog projektnog zadatka od strane Naručioca.

Sadržina predmeta ugovora

1. **"IDEJNO RJEŠENJE I GLAVNI PROJEKAT"**: Kompletana dokumentacija je izrađena u legalnim softverima Auto CAD 2011.

Član 2 – UGOVORENA CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Ugovorne strane su se saglasile da ugovorena cijena za izvršenje poslova iz člana 2. Ugovora bude regulisana aneksom ovog Ugovora, tj. zasebnim ugovorom.

Član 3 – ROKOVI

Projektant je obavezan da usluge iz ovog ugovora završi u sljedećim rokovima:

„IDEJNO RJEŠENJE I GLAVNI PROJEKAT“ u roku od 90 dana od potpisivanja ugovora i dostavljanja neophodne dokumentacije prema uvodnoj odredbi ovog ugovora.

Član 4 – OSTALE OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Ugovorne strane su izložene sljedećim pravima i obavezama:

- Projektant je lično odgovoran za svoj rad i obezbjediti će da su projektna dokumentacija i usluge:
 - o Napravljene u skladu sa poslednjim trendovima u skladu sa tehničkim specifikacijama, prihvatljivom konstrukcijom i standardima kvaliteta.
 - o Poštuju i da su u skladu sa državnim regulativama i normama, uključujući i anti-seizmičke normative propisane za ovo podneblje.
 - o Napravljene da odgovaraju svrsi, tj ispunjavaju sve zahtjeve neophodne za dobijanje građevinske dozvole.
 - o Projektant će povjerene poslove obaviti lično i neposredno, ali je ovlašćen da izvršenje pojedinih poslova povjeri i drugim stručnim, ovlašćenim licima
 - o Projektant ne preuzima odgovornost za izvršenje ugovorenog posla ukoliko se ugovoreni posao ne može završiti usled zakonskih ili administrativnih smetnji kao i u slučaju eventualnih sudskih sporova vezanih za datu parcelu na kojoj je predviđena gradnja, osim ako su smetnje ili spor posledica projektantske greške ili nemarnosti.

Član 5 – ZAŠTITA AUTORSKIH PRAVA

Dizajn, konceptualno rješenje, idejno rješenje, Glavni projekat i rješenje detalja u istom smatraju se isključivom intelektualnom svojinom Projektanta, pa se Naručilac posla potpisom na ovaj Ugovor obavezuje da istu izvede u svemu kako je predviđeno Glavnim projektom.

Svaka promjena će biti uzajamno dogovorena između Ugovornih strana.

Bez odobrenja autora Naručilac ne može da kopira, širi i/ili dijeli izvorne projekte trećim licima bez odobrenja Izvršioca posla.

Naručiocu se odobrava, u svrsi marketinga, da koristi osnove iz Glavnog projekta, kao i 3d modele (website, brošure...)

Projektant po ovom Ugovoru, nije ovlašćen da jednom završenu projektnu dokumentaciju prodaje, prosljeđuje i/ili koristi za izradu projekata trećim licima u

granicama dizajna, izgleda i funkcionalnog rasporeda objekata, što bi uticalo na jedinstvenost izgleda konačnog proizvoda po ovom Ugovoru.

Obje Ugovorne strane zadržavaju u cjelosti pravo da Projektnu dokumentaciju, dizajn i konačni izgled proizvoda koriste u marketinške svrhe, ali isključivo za vlastite aktivnosti.

Član 7 – PRESTANAK MEĐUSOBNIH OBAVEZA PO OVOM UGOVORU

Obaveze iz ovog Ugovora prestaju danom okončanja poslova koji su predmet ovog Ugovora ili saglasnim raskidom Ugovora pri čemu će se isplata Izvršiocu posla obračunati srazmjerno stepenu dovršenosti dokumentacije i ostalih preuzetih obaveza po ovom Ugovoru.

Ugovorne strane su saglasne da izmjene i dopune ugovora vrše uz obostranu saglasnost i u pismenoj formi.

Svi naknadni radovi biće precizirani u eventualnim aneksima na ovaj Ugovor.

ČLAN 8 – RJEŠAVANJE SPOROVA

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove i druga pitanja do kojih dođe tokom sprovođenja ugovora rješavaju prijateljski i u duhu dobrih poslovnih običaja.

U slučaju bilo kakvog spora proisteklog iz ovog Ugovora, ugovorne strane usaglašavaju nadležnost Osnovnog Suda u Kotoru.

Ugovor, kao i projektni zadatak Anex 1 su sačinjeni u 4 (četiri) istovjetnih primjeraka, dok svaka ugovorna strana zadržava za svoje potrebe po 2 (dva) primjerka.

NARUČIOCI,

Mitrović Branko

Aleksić Dražen

Mont Projects Group doo Podgorica



ENFORMA KOTOR



DOO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE,
INTERIJERNO I KONZALTING

PROJEKTANT,

Enforma doo
Nikola Novaković



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0316071 / 006
PIB: 02622157

Datum registracije: 29.08.2006.
Datum promjene podataka: 09.12.2011.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE, INŽENJERING I KONSALTING "ENFORMA" D.O.O. - KOTOR

Broj važeće registracije: /006

Skraćeni naziv: ENFORMA
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 29.08.2006.
Datum donošenja Statuta: 29.08.2006. Datum promjene Statuta: 09.12.2011.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: NJEGOŠEVA 207 KOTOR
Adresa sjedišta: NJEGOŠEVA 207 KOTOR
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

NIKOLA NOVAKOVIĆ 0506978260021

Uloga: Osnivač

Udio: % Adresa: KOTOR CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

NIKOLA NOVAKOVIĆ 0506978260021

Adresa: KOTOR

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

NIKOLA NOVAKOVIĆ 0506978260021

Adresa: KOTOR

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ()

Izdato: 07.06.2017 godine u 11:02h



la NAČELNICA

Dušanka Vujisić

Krasović 29



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1613/2

Podgorica, 27.04.2018. godine

»ENFORMA« D.O.O. Kotor

Stari grad bb
KOTOR

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nataša Pavićević



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1613/2

Podgorica, 27.04.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »ENFORMA« D.O.O. Kotor, za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE »ENFORMA« D.O.O. Kotor, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-1613/1 od 26.03.2018.godine, »ENFORMA« D.O.O. Kotor, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu sledeće dokaze:

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7 – 649/2 od 19.03.2018.godine, kojim je Novaković Nikoli, diplomiranom inženjeru arhitekture, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7 – 648/2 od 19.03.2018.godine, kojim je Novaković Mariji, diplomiranom inženjeru arhitekture, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Ugovor o radu zaključen između poslodavca »ENFORMA« D.O.O. Kotor i Novaković Marije, br. 02/07 od 17.02.2017.godine, gdje je u čl. 1 Ugovora imenovana zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0316071/006 od 29.08.2006.godine.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Članom 3 stav 1 tačka 3 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore“ broj 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca projektanta i izvođača radova, koja se izdaje privrednom društvu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 5 stav 1 tač. 1-2. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence projektanta, odnosno izvođača radova, provjerava: da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera i licencu ovlašćenog inženjera.

Članom 137 stav 2 Zakona, propisano je da se licenca za privredno društvo, izdaje se na pet godina.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 122 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7 – 649/2

Podgorica, 19.03.2018. godine

NIKOLA M. NOVAKOVIĆ

Sveta Vrača 7-II/1
KOTOR

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-649/2

Podgorica, 19.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Novaković Nikole, dipl. inženjera arhitekture, iz Kotora, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu čl.125 i 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE NOVAKOVIĆ M. NIKOLI, dipl. inženjeru arhitekture, iz Kotora, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br. UP I 107/7-649/1 od 19.02.2018.godine, Novaković Nikola, dipl. inženjer arhitekture, iz Kotora, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Diplomu o završenim studijama, izdatu od strane Fakulteta tehničkih nauka, Univerziteta u Novom Sadu, broj 012-ME-9/A od 01.03.2008.godine;
- Rješenje br. 05-7453/1 od 19.11.2009.godine, izdato od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine Crne Gore, kojim se izdaje licenca za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera i projekata uređenja slobodnih prostora;
- Rješenje br. 05-7453/2 od 19.11.2009.godine, izdato od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine Crne Gore, kojim se izdaje licenca za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, rukovođenje izvođenjem unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao i rukovođenje izvođenjem radova enterijera i radova na uređenju slobodnih prostora;
- Akt Ministarstva pravde, br.05/2-72-2509/18/63 od 16.03.2018.godine, kojim je izdato uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i

najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore“ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava:

1. identitet podnosioca zahtjeva;
2. da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija;
3. da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i
4. da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



POLISA ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

Ugovarač osiguranja: ENFORMA DOO, 85330 Kotor, Dobrota, Daošine bb
 PIB:02622157

Osiguranik: ENFORMA DOO, 85330 Kotor, Dobrota, Daošine bb
 PIB:02622157

Početak osiguranja: 3.5.2019 Prestanak osiguranja: 3.5.2020 Dospijeće: 03.05
 Tarifa i tarifna grupa: XI Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 588,51

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od opšte odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom.

Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Tarifa premija XI - za osiguranje od opšte odgovornosti				
1	Opšte odgovornosti - razne delatnosti Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davoaca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu ili trećim licima, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti- izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta. (Osiguranika). Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR	100.000,00	100.000,00	1.282,16
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.282,16	0,00	512,86
1.2	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	769,30	0,00	115,40
1.3	Popust za jednokratno plaćanje premije	653,90	0,00	65,39
Ukupno:				588,51
PREMIJA OSIGURANJA				588,51
Porez:				47,67
Komercijalni popust:				58,85
UKUPNO ZA UPLATU:				577,33

NAPOMENA:

Franšiza (ucešće u šteti) je 10%, min. 1.000,00 Eur.

Ovo osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima, za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

Teritorijalno pokriće: Republika Crna Gora.

Broj zap.11, licencirani 2

Premija osiguranja 577,33 € obračunata za period od 03.05.2019 do 03.05.2020 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Broj polise: 6-33795

Zamjena polise: 30916

Vrsta osiguranja: Opšta odgovornost

Šifra osiguranja: 1301

Poslovna jedinica: Direkcija

Saradnički broj: 505112

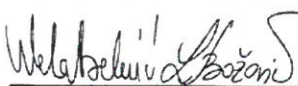
Mjesto: Podgorica

Datum: 22.04.2019

Ugovarač osiguranja: ENFORMA DOO, 85330 Kotor, Dobrota, Daošine bb
PIB:02622157

Osiguranik: ENFORMA DOO, 85330 Kotor, Dobrota, Daošine bb
PIB:02622157

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Saglasna sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail office@enforma.me, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovornih strana.
Početak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog oplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatraće se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.
U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravač nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pruženo osiguravajuće pokrice. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može izvršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.
Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.

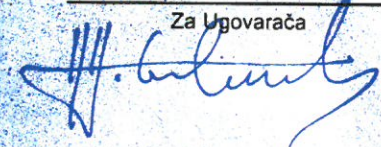

Za Osiguravača



ENFORMA KOTOR



D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE,
INŽENJERING I KONSALTING

M.P. 
Za Ugovarača

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 1068/2
Budva, 28.11.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MITROVIĆ BRANKA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i DUPa PRŽNO PODLIČAK (Službeni list CG-opštinski propisi br. 19/10), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 1 koju čine

Katastarske parcele 514, 515 i dio kat. parcele 513 KO Sveti Stefan

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelecije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 227 za KO Sveti Stefan, od 11.09.2018.godine, na katastarskoj parceli broj **514** upisan je voćnjak 1.klase površine 110m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva Mitrović Branko (obim prava 1/4), kao i Mitrović Nikola (obim prava 1/4), Milošević Radojka (obim prava 1/4) i Mitrović Veljko (obim prava 1/4).

Uvidom u Internet prezentaciju, elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 27.11.2018..godine, konstatovano je sledeće:

U listu nepokretnosti broj 219 za KO Sveti Stefan, od 27.11.2018.godine, na katastarskoj parceli broj **515** upisan je voćnjak 1.klase površine 209m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisana je Lazarević Mileva.

U listu nepokretnosti broj 1221 za KO Sveti Stefan, od 27.11.2018.godine, na katastarskoj parceli broj **513** upisan je voćnjak 1.klase površine 431m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici upisani su Srećković Tanja (obim prava 1/2) i Mitrović Vido (obim prava 1/2).

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje manje gustine (SM) – na osnovu grafičkog i tekstualnog djela DUP-a

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3, stav 5, strana 26)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (tekst. dio DUP-a, Poglavlje 6.1.1. strana 22)

Turistički apartmani/apartmanski blok - na osnovu tekstualnog djela DUP-a

U tekstualnom djelu DUP-a Poglavlje 6.7, strana 29, predviđeno je sljedeće: "Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom"

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija. Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva. Stavom 2 člana 13 je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

- ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima obezbjeđen kolski pristup i slično) ili

- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7 strana 27)

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 4,0m.

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.1.2. Stran 31 strana 25)

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. (strana 29)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3, stav 7. St. 26)

Bočna građevinska linija

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 5,0m prema slobodnom delu parcele.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele, je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je planirana izgradnja, i definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 metara.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3, Stav 9, strana 27)

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m, odnosno 1,50m za objekte sa podrumskom ili suterenskom etažom, iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena. Na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta. (strana 29)

Podzemne etaže

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren.

Krovovi

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18°-30°. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse.

Potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 2,00 m, uz nagib krova od 18° do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije; Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl.

Spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3,00 – 3,20m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4,00m;

izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definirane u metrima) određene urbanističkim uslovima. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.1.2 Stav 1 strana 22)

Visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova.

Nivelacija urb.parcele

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3. Srav 12 strana 27)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA br.1	522,94	720	180	1,37	0,35	S+P+1+Pk

- Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna površina pod objektom odnosno objektima na parceli, maksimalna bruto razvijena površina objekta odnosno objekata na parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7, strana 29)
- Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.) a maksimalno dozvoljena spratnost P a gabarit 30m² (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.1.2. Srav 17 strana 24 i strana 29)
- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila) Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3, Stav 4, strana 26)

7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg

drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3\text{m}$, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m^2 (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Službeni list RCG broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja: poštovanje izvornog arhitektonskog stila, ulepšavanjem dvorišnih fasada, sprečavanjem kiča, upotrebom korektivnog zelenila, upotrebom adekvatnih materijala i boja i ulepšavanjem javnih prostora.

U cilju očuvanja identiteta paštrovskih sela, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10. strana 35-36)

U cilju stimulanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m^2 ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na terenu sa većim nagibom nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 1,5 m. Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno projektovanjem kaskadnih objekata, čija visina u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. Stav 3, strana 30)

11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. Stav 5, strana 30)

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

15. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 i 40/11), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta

u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, što nije slučaj u ovom predmetu.

17. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada se predmetna trasa izlazi na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/2004).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama (Službeni list CG 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve

18. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (Službeni list RCG 27/07, Službeni list CG broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

U skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata Sekretarijat po

službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za investitora za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 30 stav 1 člana 115 Zakona o vodama),

od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

U skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i sa članom 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru, Službeni list CG broj 9/08, kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), **od Uprave za vode Crne Gore.**

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata objavljen je u Službenom listu CG broj 07/08.

19. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekata, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgama u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Zahtjevom navedena kat.parcela 514 KO Sveti Stefan ima pristup na javnu pješačku stazu u skladu sa susjednim planskim rješenjem, DUP-om Šipkov Krš (Službeni list CG opštinski propisi broj 01/14). U prilogu je izvod iz grafičkog dijela DUPa Šipkov krš – karta saobraćaja.

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12).

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.). (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3. Stran 11 strana 27)

Ostale namjene	Potreban broj PM, odnosno GM
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15.

Na svakih deset jedinica mora se obezbjeđiti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6. Pravilnika).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

U skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima eko dizajna fluorescentnih sijalica bez integrisanih prigušnica, sijalica sa električnim pražnjenjem visokog inteziteta i prigušnica i svjetiljki za njihov rad (Službenom listu Crne Gore broj 38/2017), od 1. januara 2020.godine, na tržištu Crne Gore neće uopšte biti dozvoljene klasične sijalice sa žarnom niti, osim ako ne bude sijalica nove tehnologije, čija je osnovna karakteristika energetska efikasnost.

U cilju smanjenja potrošnje električne energije, očuvanja životne sredine i poštovanja propisa kojim se uređuje uvođenje zahteva za eko dizajn i označavanje energetske efikasnosti, za rasvetu unutar i van objekta preporučuje se upotreba: LED (light-emitting diode) osvetljenja. LED osvetljenje je energetski efikasno osvetljenje sa kojim se može postići ušteda do 80% u odnosu na običnu sijalicu. LED svjetiljka emituje malu količinu energije tako da se smanjuje zagađenje okoline, a njena svetlost je najbližija dnevnoj. Vek trajanja joj je između 10 i 20 godina, odnosno između 25 i 100 hiljada sati. Takođe, proizvode se u različitim veličinama i bojama, a mogu služiti za osvetljenje objekata, dekorativno osvetljenje, javnu rasvetu...

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog praznjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio plana, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu: www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i www.budva.me

Investitor može gradi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u 10 primeraka (3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

22. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

Samostalni savjetnik, **Am. Tamara Goliš dipl.ing.**



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 956-104-2740/19
Datum: 31.10.2019.



Katastarska opština: SVETI STEFAN

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6,9

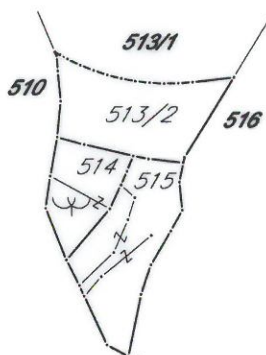
Parcele: 513/2, 514, 515

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4
681
100
574
000

4
681
100
574
000



4
681
100
574
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-20183/2019
Datum: 31.10.2019.
KO: SVETI STEFAN

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu DRAŽEN ALEKSIĆ, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 227 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
514		6 6	01/03/2019	ŠLJEPICE	Voćnjak 1. klase POKLON		110	4.63
Ukupno							110	4.63

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2901950232018	MITROVIĆ BLAŽO BRANKO OBALA 8 Pržno Pržno	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
514			1	Voćnjak 1. klase	27/05/2019 10:20	Zabilježba neposredne izvrsnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ BR. 271/2019 OD 06.03.2019. GOD. NOTARA VUKSANOVIĆ BRANKA IZ BUDVE, ZAKLJUČENOG IZMEĐU MITROVIĆ BRANKA KAO PRVE UGOVORNE STRANE I ALEKSIĆ DRAŽENA KAO DRUGE UGOVORNE STRANE, A PREDMET UGOVORA JE REGULISANJE MEĐUSOBNIH ODNOSA POVODOM IZGRADNJE OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI U BLOKU BR. 1 DUP-a PRŽNO-KAMENOVOPODLIČAK KOJU ČINE KAT.PARC. 514, 515 I DIO 513 SVE KO SVETI STEFAN.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije

Datum i vrijeme: 31.10.2019. 08:24:00

2355643



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVACRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 104-956-2018/2019

Datum: 31.10.2019.

KO: SVETI STEFAN

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu DRAŽEN ALEKSIĆ, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 219 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
515		6 6		ŠLJEPICE	Voćnjak 1. klase		209	8.80
Ukupno							209	8.80

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2607984220013	ALEKSIĆ DRAŽEN BULEVAR STANKA RADONJIĆA 5/26, PODGORICA PODGORICA	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
515			1	Voćnjak 1. klase	27/05/2019 10:20	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ IZGRADNJI UZZ BR. 271/2019 OD 06.03.2019. GOD. NOTARA VUKSANOVIĆ BRANKA IZ BUDVE, ZAKLJUČENOG IZMEĐU MITROVIĆ BRANKA KAO PRVE UGOVORNE STRANE I ALEKSIĆ DRAŽENA KAO DRUGE UGOVORNE STRANE, A PREDMET UGOVORA JE REGULISANJE MEĐUSOBNIH ODNOSA POVODOM IZGRADNJE OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI U BLOKU BR. 1 DUP-a PRŽNO-KAMENOVO-PODLIČAK KOJU ČINE KAT.PARC. 514, 515 I DIO 513 SVE KO SVETI STEFAN.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.



Načelnik:

Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije

Datum i vrijeme: 31.10.2019. 08:22:36

1 / 1

2355647



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVACRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEBroj: 104-956-20182/2019
Datum: 31.10.2019.
KO: SVETI STEFAN

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu DRAŽEN ALEKSIĆ , , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1254 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
513	2		6 16/19	11/10/2019	PRŽNO	Voćnjak I. klase KUPOVINA		204	8.59
Ukupno								204	8.59

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2607984220013	ALEKSIĆ DRAŽEN BULEVAR STANKA RADONJIĆA 5/26, PODGORICA PODGORICA	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije



CRNA GORA

NOTAR

BRANKA VUKSANOVIĆ

85310 BUDVA

Ul. Žrtava fašizma br 48

Tel/fax +382 33 560 310, +382-69-026-677

E-mail: brankav@t-com.me

UZZ br. 1519/2019

OTPRAVAK IZVORNIKA

NOTARSKOG ZAPISA: UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI

**PRVA UGOVORNA STRANA: MITROVIĆ BRANKO
ALEKSIĆ DRAŽEN**

**DRUGA UGOVORNA STRANA: "MONT PROJECTS GROUP"
D.O.O. PODGORICA**

Budva, 01.11.2019. godine



**OTPRAVAK
IZVORNIKA**

UZZ br. 1519/2019

CRNA GORA
NOTAR
BRANKA VUKSANOVIĆ
BUDVA
Ul. Žrtava fašizma 48

U Budvi, dana 01.11.2019. godine (prvog novembra dvije hiljade devetnaeste) u 08:00h (osam) preda mnom, dolje potpisanim notarom Brankom Vuksanović, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Žrtava fašizma br. 48, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis Ugovora o zajedničkoj izgradnji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

PRVA UGOVORNA STRANA: -----

1. **G-din MITROVIĆ Blažo BRANKO**, rođen 29.01.1950.god, JMBG 2901950232018, državljanin Crne Gore, sa adresom stanovanja Budva, Pržno bb, Sveti Stefan, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu broj 883497019, izdata od MUP-a CG FL Budva, dana 11.01.2018.god, sa rokom važenja četrdeset godina, tel: 069/414-739, -----
2. **G-din ALEKSIĆ Milorad DRAŽEN**, rođen 26.07.1984.god, JMBG 2607984220013, državljanin Crne Gore, sa adresom Podgorica, Bul. Stanka Radonjića 5/26, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu broj 856398231, izdata od MUP-a CG PJ Podgorica, dana 01.04.2019.god, sa rokom važenja deset godina, tel: 069/329-329, e-mail: aleksicdrazen@yahoo.com, oženjen, ekonomista, kao prva ugovorna strana (u daljem tekstu lica ad1 i ad2: prva ugovorna strana), -----

DRUGA UGOVORNA STRANA: -----

3. **"MONT PROJECTS GROUP" d.o.o.** Podgorica, sa sjedištem u Podgorici, Bulevar Stanka Radonjića br 5/26, registrovan kod CRPS-a pod br 50895667, matični br/PIB: 03271455, koga zastupa osnivač I izvršni direktor g-din Aleksić Dražen, rođen 26.07.1984.god, JMBG 2607984220013, državljanin Crne Gore, sa adresom Podgorica, Bul. Stanka Radonjića 5/26, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu broj 856398231, izdata od MUP-a CG PJ Podgorica, dana 01.04.2019.god, sa rokom važenja deset godina, tel: 069/329-329, e-mail: aleksicdrazen@yahoo.com, kao druga ugovorna strana (u daljem tekstu: druga ugovorna strana).-----

Napomene: 1. Podaci o imenu oca, adresi prebivališta stranaka, bračnom stanju, zanimanju, unijeti su na osnovu usmenih izjava ugovornih strana, za tačnost odgovaraju materijalno i krivično.-----

2. Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: «Ugovorne strane».-----

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA: -----

- (1) Listovi nepokretnosti broj 1254, 227 i 219 svi KO Sveti Stefan u originalu od 31.10.2019.god;-----
- (2) Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva broj 06-061-1068/2 od 28. 11. 2018.god, -----
- (3) Identifikacione isprave (lične karte) ugovornih stranaka- potpisnika notarskog zapisa, -----

Naprijed navedena dokumentacija se prilaže u originalu a dijelom u neovjerenoj kopiji, službeno ovjerena fotokopija će se priložiti uz otpравak izvornika, na koju okolnost su stranke posebno upozorene pa notar ne odgovara niti za jednu činjenicu ako nije sadržana u priloženoj dokumentaciji, a pojavi se kao bitna za odnose između ugovorenih strana.-----

Notar konstatuje da površina urbanističke parcele UPI DUP-a Pržno-Kamenovo-Podlićak 522,94m² i istu čine više katastarskih parcela broj 514, 515 i 513/2 sve KO Sveti Stefan.-----

Nakon što je notar ustanovila da se nepokretnost, koja je predmet ugovora, nalazi na njenom službenom području, te se uvjerila u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovila da su sposobne za poduzimanje ovog pravnog posla, te da je predmetni pravni posao dozvoljen i zasnovan na zakonu, stranke su izjavile da žele zaključiti sljedeći-----

UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU- IZGRADNJI

I PREDMET UGOVORA

1. Ovim notarskim zapisom - ugovorom ugovorne strane regulišu međusobne odnose povodom izgradnje planiranog objekta na urbanističkoj parceli u bloku broj 1 DUP-a Pržno-Kamenovo-Podličak, ukupne projektovane površine u brutto iznosu 720,00m², i rješavanje svojinsko-pravnih odnosa na budućem objektu i posebnim djelovima objekta, koji će biti izgrađen u svemu u skladu sa rješenjem o odobrenju izgradnje /revidovanom glavnom projektu, kao i odobrenom i ovjerenom urbanističko-tehničkom dokumentacijom, kao i stvarna prava na zemljištu nakon izgrađenog objekta.
2. Predmet ovog ugovora je zajednička izgradnja stambenog objekta na kat. parcelama: 514 KO Sveti Stefan, površine 110m² na kojoj je upisan kao korisnik u cjelini 1/1 (jedan kroz jedan) Prva ugovorna strana Mitrović Branko, 515 KO Sveti Stefan, površine 209m² na kojoj je upisana Prva ugovorna strana Aleksić Dražen u cjelini 1/1 (jedan kroz jedan) i kat parcela 513/2 KO Sveti Stefan u površini 204m², na kojoj je upisana Prva ugovorna strana Aleksić Dražen u cjelini 1/1 (jedan kroz jedan), u svemu u skladu sa priloženim Urbanističko tehničkim uslovima koji su izdati od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, kao i sa revidovanim glavnim projektom koji će biti urađen od strane ovlaštene organizacije.
3. Notar konstatuje uvidom u priložene listove nepokretnosti: na predmetnom zemljištu nema tereta i ograničenja, u korist trećih lica osim zabilježbe ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ br 271/2019 od 06. 03. 2019. god zaključen između Mitrović Branka i Aleksić Dražena koji je raskinut sporazumno u predmetu kod ovog notara UZZ br 1518/2019; i dalje navode da su stvarna prava stečena nasljeđem/poklonom/kupovinom, što Prva ugovorna strana potvrđuje potpisom na ovom notarskom zapisu da iste predstavljaju njihovu posebnu imovinu i da nijedno treće lice nije potrebno da da saglasnost za zaključenje ovog notarskog zapisa.

II OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

1. Ugovorne strane su saglasne da Prva ugovorna strana kao svoj ulog u zajedničku gradnju unosi pravo korišćenja/svojine i pravo građenja na kat. parcelama: 514 KO Sveti Stefan, površine 110m², 515 KO Sveti Stefan, površine 209m², i 513/2 KO Sveti Stefan u površini 204m², kao i da će Aleksić Dražen snositi cjelokupne troškove naknade za komunalno opremanje predmetnog zemljišta za cjelokupni objekat, i da Drugu ugovornu stranu uvedu u posjed predmetnog zemljišta u roku od 7 dana od dana prijave radova kod nadležnog organa.
2. Ugovorne strane su saglasne da Druga ugovorna strana finansira cjelokupnu preostalu izgradnju objekta i snosi sve troškove, od zaključenja ovog ugovora, do predaje objekta po sistemu "ključ u ruke", (što podrazumijeva troškove izrade tehničko-projektne dokumentacije, pribavljanja svih saglasnosti, plaćanje troškova uređenja građevinskog zemljišta, taksa i drugih nadoknada po ovom osnovu, u odnosu na treća lica, opremanje objekta do nivoa tehničkog standarda odnosno nesmetanog korišćenja i sl.) te da stupi u posjed predmetnih kat. parcela u roku iz stave 1 ovog člana.
3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je vrijednost ovog pravnog posla cca 200.000,00 € (dvjesto hiljada eura).
4. Druga ugovorna strana se obavezuje da obezbijedi svu dokumentaciju potrebnu za početak gradnje objekta koja će glasiti na ime obje ugovorne strane, te da izgradi objekat po sistemu "ključ u ruke" na osnovu revidovanog glavnog projekta koje će ugovorne strane zajednički usaglasiti i koji je odobren - ovjeren od strane nadležnog državnog organa. Ugovorne strane potvrđuju da je izrada glavnog projekta u toku.
5. Notar upozorava ugovorne strane radi njihove pravne i finansijske sigurnosti iz ovog pravnog posla da izvrše procjenu vrijednosti zemljišta označenih kat parcela kao i da Druga ugovorna strana vodi finansijsku evidenciju svih ulaganja u izgradnju objekta i njegovog operiranja, i da svako ulaganje podkrijepi materijalnim dokazima.

III PRAVA UGOVORNIH STRANA NA BUDUĆEM OBJEKTU

1. Ugovorne strane su saglasne da po osnovu uložene vrijednosti u zajedničku izgradnju u novoizgrađenom objektu ugovornim stranama pripada po sistemu "ključ u ruke", (što podrazumijeva parket, pločice, sanitarije, molerske radove, termo-tehnika, unutrašnja i spoljna stolarija), sa u procentima i to:
 - Prvoj ugovornoj strani Mitrović Branku pripada: jednosoban apartman površine cca 35-40m² na drugoj etaži od četiri etaže stambenog dijela objekta površine 7,5% od ukupne neto površine stambenog prostora na sve četiri stambene etaže;
 - Prvoj ugovornoj strani Aleksić Draženu pripada: drugi apartman na drugoj etaži od četiri etaže stambenog dijela objekta površine između cca 90m² - 96m², stan na drugoj etaži objekta i apartman na posljednoj etaži

objekta površine cca 130-135m²;-----

- Drugoj ugovornoj strani pripada: ukupan preostali dio izgrađenog objekta;-----

2. Ugovorne strane su saglasne da se kao nosioci prava svojine na pripadajućim PD jedinicama upišu na osnovu posebnog aneksa ovog ugovora koji je potrebno zaključiti nakon etažiranja izgrađenog planiranog objekta, ili nakon revidovanog glavnog projekta. Ukoliko bude garažnih mjesta u okviru objekta ugovorne strane će se dogovoriti posebnim pravnim aktom za garažna mjesta.-----

3. U slučaju neslaganja izvedenog stanja i pripadajuće kvadrature, po utvrđenim procentima, ugovorne strane će se dogovoriti o plaćanju novčane naknade, za nedostajući dio po cijeni od 1.500,00 eura po metru kvadratnom. Takav ishod ugovorne strane predviđaju u slučaju da je diobu nemoguće izvršiti sa cjelovitim stambenim površinama.-----

IV ROKOVI-----

Ugovorne strane su saglasne i prihvatile su kao obavezujuće sledeće rokove:-----

1. rok za predaju predmetnog zemljišta, na kojoj je predviđena izgradnja objekata, u posjed Drugoj ugovornoj strani je 7 dana od dana prijave radova kod nadležnog organa;-----

2. rok za početak izvođenja građevinskih radova i za organizaciju gradilišta na predmetnoj kat.parceli je 7 dana od dana prijave radova kod nadležnog organa, odnosno ovjerenog revidovanog glavnog projekta.-----

3. rok završetka izgradnje objekta iznosi 24 kalendarska mjeseca od dana prijave gradnje;-----

Rokovi iz stava 1 ovog člana moći će se produžiti jedino u slučaju više sile.(termin "viša sila" je definisana Zakonom).-----

V STEPEN OPEMLJENOSTI OBJEKTA -----

1. Ugovorne strane su se usaglasile da će stepen opremljenosti stambenih prostora koji su predmet ovog ugovora biti sljedeći: ulazna vrata: sigurnosna; spoljna bravarija AL eloksirana ili PVC sa aluminijskim oblogom i termoizilacionim staklom; vrata sobna medijapan; podne podloge u svim apartmanima keramika I klase; podne podloge i zidovi u kuhinji i kupatilima keramika I klase; sanitarije prva klasa sa ugradnim vodokotlićima; zajedničko stepenište i hodnici po spratovima obložiti granitnim-mermernim kamenom; balkonska ograda staklo i metal; centralno zagrijavanje sanitarne vode pomoću krovnih korektora; priključak za kablovsku TV i telefon; interfonska instalacija; fasada "Demit", a sve će biti posebno precizirano glavnim projektom. -----

2. Ugovorne strane su saglasne da sve građevinske radova na predmetnom objektu izvodi registrovano pravno lice za ovu vrstu djelatnosti i da je Druga ugovorna strana ovlašćena zaključiti ugovor o građenju bez posebne saglasnosti prve ugovorne strane.-----

VI UGOVORNA KAZNA-----

1. Druga ugovorna strana se obavezuje da u slučaju neopravdanog kašnjenja u izgradnji predmetnog objekta plati Prvoj ugovornoj strani, na ime ugovorne kazne, iznos od 0.2% od predračunske vrijednosti ovog ugovora za svaki dan kašnjenja, ali ne više 5%. -----

2. Ugovorne strane su saglasne da ukoliko dođe do kašnjenja zbog prve ugovorne strane prva ugovorna strana snosi realnu i dokazivu štetu i troškove imovinsko pravnog razrešenja.-----

VII RASKIDNI USLOVI-----

Notar je ukazala ugovornim stranama da stranke mogu sporazumno raskinuti zaključeni ugovor bilo da su ugovor počele da izvršavanju ili ne - to proizilazi iz autonomne volje stranaka, a kod kupoprodajnih ugovora kao dvostrano obaveznih pravnih poslova, kad jedna strana ne ispunji svoju obavezu druga strana može zahtijevati ispunjenje ugovorenih obaveza ili ako je to pravnim poslom priznato: jednostranom izjavom volje raskinuti ugovor, sa pravom na naknadu štete. Notar je takođe ukazala ugovornim stranama da se ne može raskinuti ugovor zbog neispunjenja neznatnog dijela obaveza.-----

VIII GARANCIJE PRVE UGOVORNE STRANE-----

Prva ugovorna strana garantuje Drugoj ugovornoj strani da su predmetne kat. parcele isključivo njihovo vlasništvo, da nisu pod teretom, kako uknjiženim, tako i ne uknjiženim, u korist trećih lica, te da istovremeno potpisivanjem ovog ugovora Drugoj ugovornoj strani predaju ovjereno punomoćje radi dobijanja potrebne građevinske dozvole, i da ni na kakav način neće ometati Drugu ugovornu stranu u postupku dobijanja građevinske dozvole i organizacije gradilišta, te izvođenja građevinskih radova, ako je njegovo postupanje u

[Handwritten signatures and initials]

obostranom interesu i na osnovu važećeg materijalnog prava.

IX GARANCIJE DRUGE UGOVORNE STRANE

Druga ugovorna strana garantuje Prvoj ugovornoj strani:

1. Da posjeduje obezbijedena materijalna i finansijska sredstva za izgradnju predviđenog stambenog objekta.
2. da će sve radove na objektu izvesti u skladu sa Glavnim projektom, koji će biti urađen od strane ovlaštene građevinske organizacije koja posjeduje licencu za izgradnju objekata, poštujući pri tom tehnička pravila i standarde iz ove oblasti.
3. Druga ugovorna strana za kvalitet izvedenih radova daje garanciju u trajanju:
 - 10 (deset) godina za konstrukciju;
 - 5 (pet) godina za hidroizolaciju;
 - 2 (dvije) godine za zanatske radove;
 - 2 (dvije) godine za fasadu i za instalaciju termotehnike, jake i slabe struje;
4. Prednji rokovi počinju teći od dana predaje objekta po sistemu "ključ u ruke";

U garantnom roku Druga ugovorna strana je dužna da o svom trošku vrši otklanjanje nastalih kvarova i nedostataka, a koji nisu prouzrokovani namjerom, nestručnošću, nemarnošću i nepažnjom korisnika.

X TROŠKOVI

Notar je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notaskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, kao i troškove upisa zabilježbe i druge troškove u vezi s tim, snosi Druga ugovorna strana.

XI ZABRANA OTUĐENJA

Ugovorne strane su saglasne da:

1. nakon potpisivanja ovog ugovora, Prva ugovorna strana nema pravo da na bilo koji način opterećuje ili otuđuje predmetne parcele bez saglasnosti Druge ugovorne strane, a ni Druga ugovorna strana nema pravo opterećivati založnim pravom predmetno zemljište;
2. ugovorne strane mogu nesmetano i bez saglasnosti suprotne strane prodavati svoje pripadajuće posebne dijelove budućeg objekta trećim zainteresovanim licima pod uslovima koje sami ugovore, odmah po izradi revidovanog glavnog projekta, i postignutog internog dogovora;
3. ovlašćuju ovog notara da nadležnom katastru nepokretnosti preda zahtjev za upis zabilježbe ovog Ugovora u "G" listu Listova nepokretnosti broj 1254, 227 i 219 oba KO Sveti Stefan.
4. ovlašćuju ovog notara da, ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog notarskog zapisa kod Uprave za nekretnine Crne Gore P.J Budva, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima (JMBG; podaci iz Lista nepokretnosti i sl) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju. Ispravljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine P.J Budva, kao i strankama.

XII POUKE I UPOZORENJA

Notar je podučila i upozorila stranke i na sljedeće:

- da se radi o tzv. ugovoru o ortakluku kao dvostrano obaveznom poslu;
- da je ugovor zaključen kada se obje ugovorne strane saglase o svim bitnim elementima ugovora;
- da je obavezujući pravni posao za stranke, kako u međusobnim pravima, tako i u međusobnim obavezama;
- da podliježe poreskim obavezama i da se notarski zapis po službenoj dužnosti dostavlja Poreskoj upravi;
- da su sve saglasnosti, izjave tvrdnje na osnovu kojih je sačinjen ovaj notarski zapis date kao istinite, te da sa sobom povlače i materijalnu i krivičnu odgovornost, ako se utvrdi da nijesu date kao istinite;
- da neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetne listove nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, objasnila im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorila na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti došlo do promjena podataka, koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra

nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

OTPRAVAK NOTARSKOG ZAPISA:

- Prva ugovorna strana (2 x sa priložima)
- Druga ugovorna strana (1x sa priložima)
- Katastar nepokretnosti (1x bez priloga)
- Poreska uprava (1 x bez priloga)

Naknada za rad i troškove notara obračunata je prema NT («Sl.list CG» br. 6/2012.) prema tar. br 1. tač. 2, tar. br. 19 tač 1 i 21. tač 3 za vrijednost predmeta u iznosu od 440,50 € + PDV u iznosu od 92,50 €, = 533,00 € o čemu je drugoj ugovornoj strani izdat fiskalni račun ovog notara, i plaća se shodno odredbi 127 Zakona o notarima odmah po obavljenom poslu.

Notar je pročitala akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerila se da sadržina istog odgovara njihovoj volji, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i, kako slijedi, u prisustvu ovog notara potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.

U Budvi, 01.11.2019. godine (prvog novembra dvije hiljade devetnaeste) završeno u 09:00h (devet).

UGOVORNE STRANE:

Prva ugovorna strana

Mirović Branko

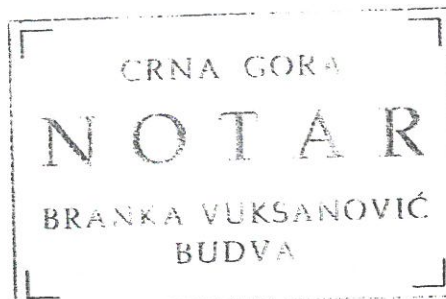
Aleksić Dražen



NOTAR

Branka Vuksanović

Branka Vuksanović



CRNA GORA
NOTAR
Branka Vuksanović
Budva, Žrtava fašizma 48

POTVRDA OTPRAVKA IZVORNIKA
UZZ br. 1519/2019.

Ja, notar Branka Vuksanović, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Žrtava fašizma 48 potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.-----

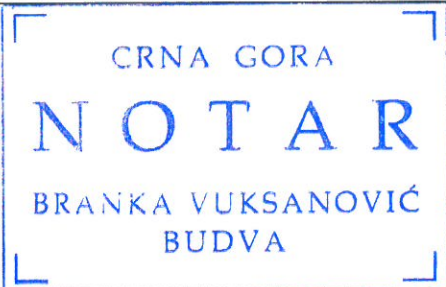
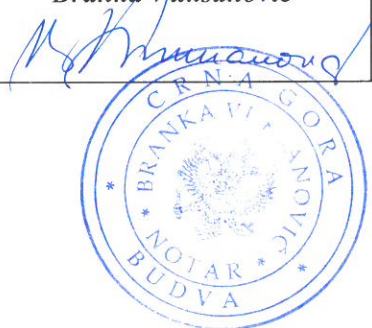
Ovaj je otpravak ovjeren i sa 4 (četiri) priloga. -----

Ovaj je otpravak sastavljen za: **Prvu ugovornu stranu (2x)** -----

Naknada za rad notara označena je u notarskom zapisu i naplaćena je.-----

UZZ br. 1519/2019.
Budva, 01.11.2019. godine

Notar
Branka Vuksanović



0.A.2 PROJEKTNİ ZADATAK

E\NFORMA



PROJEKTNI ZADATAK

ZA IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE ZA TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANI

LOKACIJA: UP 1, koju čine kat.p. 514, 515 i 513/2, KO Sveti Stefan, Opština Budva

INVESTITORI: Branko Mitrović
Dražen Aleksić
MONT PROJECTS GROUP

PROJEKTANT: „ENFORMA“ DOO – Kotor

1.UVOD

Za potrebe investitora, potrebno je izraditi Idejno rješenje za Turistički objekat - apartmani u svemu prema pribavljenim urbanističko-tehničkim uslovima broj 06-061-1068/2 od 28.11.2018. god. izdatih od strane Opštine Budva – Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, i u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

2.CILJ I SVRHA

Cilj je izraditi tehničku dokumentaciju neophodnu za Idejno rješenje koje će ispoštovati sve zahtjeve investitora koji su u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima broj 06-061-1068/2 od 28.11.2018. god. izdatih od strane Opštine Budva – Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, kao i u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

3.PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

LOKACIJA

Predmetna lokacija za Turistički objekat - apartmani se nalazi u Pržnu, Opština Budva. Postojeće stanje parcele predstavlja prirodni predio koji je u padu prema moru. Sa sjeverne strane parcele nalazi se okretnica. Predmetna lokacija je UP 1 koju čine kat.p. 514, 515 i 513/2, KO Sveti Stefan, Opština Budva.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE

FUNKCIJA I UREĐENJE

Na predmetnoj lokaciji potrebno je projektovati Turistički objekat - apartmani. Objekat projektovati kao slobodno stojeći, spratnosti Po + Su + P + 2, u skladu sa DUP Pržno-Kamenovo I za dio Pržno Podličak, zbog specifične konfiguracije terena. U podrumskoj etaži predvidjeti garažiranje vozila u kapacitetu od 8 parking mjesta. U ostatku podrumске etaže predvidjeti tehničku prostoriju. Za objekat planirati 6 apartmanskih jedinica. U suterenskoj etaži predvidjeti dva jednosobna apartmana. Na etaži prizemlja predvidjeti dva stana, veći dvosoban stan i manji jednosoban stan. Na prvom i drugom spratu planirati trosoban stan sa radnom sobom. S obzirom da planom predviđena saobraćajnica ne može savladati visinsku razliku od glavne saobraćajnice do parcele, unutar parcele predvidjeti auto platformu koja bi bila pomoćni infrastrukturni objekat koja bi omogućila garažiranje automobila u podrumskoj etaži. U okviru parcele u sklopu uređenja terena predvidjeti bazen.

ARHITEKTURA

Pri projektovanju i oblikovanju primjeniti moderne i tradicionalne elemente lokalne primorske arhitekture, sa posebnim osvrtom na ekološki prihvatljive i prirodne materijale.

KONSTRUKCIJA

Objekat u konstruktivnom smislu riješiti u skladu sa zahtjevima IX seizmičke zone u AB konstrukciji uz poštovanje funkcionalnog rješenja objekta.

MATERIJALIZACIJA

Fasadne zidove oblagati kamenom. Podne obloge prilagoditi namjeni

prostorija

Fasadni zidovi:

Predvidjeti fasadne zidove od opeke $d=25$ cm, sa termoizolacijom odgovarajuće debljine i bojenog maltera ili kamene obloge u zavisnosti od pozicije fasade.

Krovovi:

Krov predvidjeti kao neprohodan ravni krov.

Fasadni otvori:

Fasadnu bravariju predvidjeti od aluminijuma u skladu sa funkcionalnim rješenjem objekta.

Bravarija:

Svi čelični elementi ograda i slično moraju biti sa visokim stepenom zaštite od saliniteta zbog agresivnosti sredine u kojoj se nalaze.

INSTALACIJE

Objekat povezati na kompletnu infrastrukturu.

Kombinacijom građevinskih materijala, instalacija i opreme obezbijediti visok nivo energetske efikasnosti objekata u budućoj eksploataciji.

Budva, septembar 2019.

INVESTITORI:

Branko Mitrović

Dražen Aleksić

MONT PROJECTS GROUP

