

OBRAZAC 1

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



INVESTITOR ¹	<u>Prohouse d.o.o. Podgorica</u>
OBJEKAT ²	<u>Objekat mješovite namjene</u>
LOKACIJA ³	<u>Kat. parcele 3304/1 i 3303 KO Podgorica III, UP F3304, UP "Stara Varoš" – izmjene i dopune</u>
VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ³	<u>Idejno rješenje</u>
PROJEKTANT ⁴	<u>"STUDIO 4B" DOO, ul Ivana Vujoševića 30/s, Semir Bučan</u>
ODGOVORNO LICE ⁵	<u>BUČAN SEMIR, dipl.inž.arh.</u>
GLAVNI INŽENJER ⁶	<u>BUČAN SEMIR, dipl.inž.arh. br.licence: UPI 107/7 - 1255/2</u>

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv objekta koji se gradi

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat održavanja

⁴ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika, adresa i ime odgovornog lica

⁵ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime preduzetnika

⁶ Ime vodećeg projektanta, broj licence i potpis

1. Opšta dokumentacija nosioca projekta

- Ugovor i izradi tehničke dokumentacije
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata
- Licenca preduzeća za izradu tehničke dokumentacije
- Polisa osiguranja od odgovornosti
- Urbanističko tehnički uslovi
- Ažurna geodetska podloga
- Tumačenje propisa i planskog dokumenta
- Mišljenje o namjeri i početku građevinskih investicionih radova
- Saglasnost susjeda 1
- Saglasnost susjeda 2
- Ugovor o kupoprodaji parcele



UGOVOR**o izradi tehničke dokumentacije**

Zaključen između:

1. "Prohouse" DOO Podgorica, sa sjedištem na adresi: Bulevar Džordža Vašingtona 108/2, Podgorica, PIB:02285754, koje zastupa izvršni direktor Dušan Ban, kao Klijenta (u daljem tekstu: NARUČILAC)

i

2. „Studio 4b“ d.o.o. Podgorica, sa sjedištem na adresi: ul. Ivana Vujoševića br.30/S, PIB: 02889641, koje zastupa Semir Bučan, izvršni direktor (u daljem tekstu: PROJEKTANT), s druge strane

Član 1

NARUČILAC naručuje, a PROJEKTANT se obavezuje da za račun NARUČIOCA, na osnovu Projektnog zadatka, urbanističko tehničkih uslova i ostale raspoložive dokumentacije, izradi Glavni projekat za objekat višeporodičnog stanovanja na urbanističkoj parceli UP 3304, u zahvatu UP-a „Stara varoš“.

Idejno rješenje je već usaglašeno I bilo je predmet drugog Ugovora te se ovaj ugovor odnosi na razradu glavnog projekta po već prihvaćenom idejnom rješenju.

Član 2

PROJEKTANT se obavezuje da Glavni projekat, iz Člana 1 ovog Ugovora izradi i preda NARUČIOCU po definsianoj cijeni od 9,80 €/m2 razvijene BGP objekta, bez uračunatog PDV-a.

Član 3

PROJEKTANT se obavezuje, pošto se prethodno upoznao sa svim uslovima, pravima i obavezama, koje kao PROJEKTANT ima u vezi sa razradom glavnog projekta koje je predmet ovog Ugovora i za koje je dao svoju ponudu izradi, stručno i kvalitetno, držeći se tehničkih propisa, pravila i standarda koji važe u građevinarstvu za vrstu tehničke dokumentacije, koja je predmet ovog Ugovora.

Član 4

Isplata ugovorenih radova iz Člana 1, po cijeni iz Člana 2 biće isplaćena u naknadno definsianim rokovima I tranšama tako da kompletan iznos bude isplaćen najkasnije 5 dana nakon dobijanja pozitivnog mišljenja revidenta.

Član 5

Ako PROJEKTANT svojom krivicom dovede u pitanje završetak ugovorenih poslova iz ovog Ugovora, tada NARUČILAC ima pravo da sve, ili dio preostalih neizvršenih obaveza oduzme PROJEKTANTU i bez njegove posebne saglasnosti ustupi na rad drugom projektantu.

Član 6

Glavni projekat, koji je predmet ovog Ugovora mora sadržati sljedeće faze: arhitektura sa uređenjem terena, konstrukcija, hidrotehnika, instalacije jake I slabe struje, mašinske instalacije, elaboraz zaštite na radu, eleborat energetske efikasnosti I protivpožarni elaborat.

Član 7

Rok za izradu glavnog projekta je 35-45 radnih dana od dana dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje.

Član 6

PROJEKTANT ugovorenih radova, mora biti preduzeće odnosno organizacija, koje je upisano u sudski registar za vršenje poslova koji su predmet ovog Ugovora i koje posjeduje Licence nadležnih organa za izradu tehničke dokumentacije. Svi saradnici na projektu za pojedine faze moraju biti preduzeća angažovana po ugovoru o poslovno tehničkoj saradnji, koja takođe mora biti upisana u sudski registar za vršenje dijela poslova, koji su predmet ovog Ugovora i koja posjeduju Licence nadležnih organa za izradu pojedinih faza tehničke dokumentacije.

Član 7

Ovaj Ugovor može se raskinuti sporazumno ili po zahtjevu jedne od ugovornih strana, ako su nastupili bitni razlozi za raskid Ugovora.

Ugovor se raskida pisanom izjavom koja se dostavlja drugoj ugovornoj strani. U izjavi mora biti naznačeno po kom osnovu se Ugovor raskida.

Ugovor se ne može raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela ugovorene obaveze.

Član 10

Ako strane Ugovora sporazumno raskinu Ugovor, sporazumom o raskidu ugovora utvrđuju se međusobna prava i obaveze koje proističu iz raskida ugovora.

Član 11

Strane Ugovora su saglasne da sve sporove koji nastanu iz odnosa zasnovanih ovim Ugovorom prvenstveno rješavaju sporazumno. Pri tom, se po potrebi, mogu koristiti usluge pojedinih stručnih lica ili tijela koja ugovorne strane sporazumno odrede.

Ukoliko se nastali spor ne riješi sporazumno, nadležan je Sud u Podgorici.

Rješavanje spornih pitanja ne može uticati na rok i kvalitet ugovorenih radova.

Član 12

Ovaj Ugovor je pravno valjano zaključen i potpisan od dolje navedenih ovlašćenih zakonskih zastupnika strana Ugovora i sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih su po 2 (dva) primjerka za NARUČIOCA i PROJEKTANTA.

U Podgorici, 14.04.2021. godine

Projektant:



Studio 4b DOO Podgorica
Semir Bučan, izvršni direktor



Naručilac:



Prohouse DOO Podgorica
Dušan Ban, izvršni direktor





IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0634973 / 001
PIB: 02889641

Datum registracije: 02.07.2012.

"STUDIO 4B" D.O.O. ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: STUDIO 4B
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 28.06.2012.
Datum donošenja Statuta: 28.06.2012.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: UL.IVANA VUJOŠEVIĆA BR. 30/S
Adresa za prijem službene pošte: UL.IVANA VUJOŠEVIĆA BR. 30/S PODGORICA
Adresa sjedišta: UL.IVANA VUJOŠEVIĆA BR. 30/S PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 10,00Euro (Novčani 10,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

SEMIR BUČAN 1711962280126 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

SEMIR BUČAN 1711962280126

Adresa: IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 20.08.2018 godine u 10:29h



NAČELNICA

Dušanka Vujisić

Dušanka Vujisić



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2987/2

Podgorica, 28.05.2018. godine

»STUDIO 4B« D.O.O. Podgorica

Ivana Vujoševića 30/S
PODGORICA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-2987/2
Podgorica, 28.05.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »STUDIO 4B« D.O.O. Podgorica, 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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE »STUDIO 4B« D.O.O. Podgorica, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

Obrazloženje

Aktom, br.UPI 107/7-2987/1 od 25.05.2018.godine, »STUDIO 4B« D.O.O. Podgorica, 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 107/7-1255/2 od 23.05.2018.godine, kojim je Semiru Bučanu, diplomiranom inženjeru arhitekture, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0634973/001 od 02.07.2012.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
Nikola Petrović





POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE ODG002123

Ugovarač: **STUDIO 4B DOO PODGORICA, IVANA VUJOŠEVIĆA 30/5, PODGORICA, JMBG/PIB: 02889641**

Osiguravnik: **STUDIO 4B DOO PODGORICA, IVANA VUJOŠEVIĆA 30/5, PODGORICA, JMBG/PIB: 02889641**

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **24.05.2021 u 00:00** do **24.05.2022 00:00**

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg)

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

Osigurava se:	Suma Osiguranja €	Premija €
1. Opasnost: Projektantska odgovornost		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokriva osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno ugrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini 45.000,00€. Isključeno je osiguravajuće pokrivenje koje se odnosi na greške koje prolaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Uključeno pokrivenje tokom garancije na period od 1 godine. Učešće u šteti 10% a minimalno 300€. Godišnji agregat 100.000,00€.	100,000,00€	
<i>A Minimalna premija 1 (140%)</i>		140,00€
<i>B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (120%)</i>		168,00€
<i>C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)</i>		
<i>D Godišnji agregat jednostruki (20%)</i>		-61,60€
<i>E Popust za period garancije od jedne godine (5%)</i>		-12,32€
<i>F trajanje do 1 godine (100%)</i>		

POKRICE U SKLADU SA ZAKONSKOM ODREDBOM VLADE O MINIMALNOJ SUMI OSIGURANJA I ČLANOM 131 ZAKONA O PLANIRANJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA. POKRIĆEM SU OBUHVACENE: ČISTO FINANSIJSKE ŠTETE, ŠTETE NA LICIMA I ŠTETE NA STVARIMA.

BRUTO PREMIIJA:	234,00€
POREZ NA PREMIIJU:	21,07€
UKUPNA PREMIIJA ZA NAPLATU:	255,15€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate **POPRPAK**

1.	24.05.2021	255,15
----	------------	--------

Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš ziro račun: 510-8173-62 CKB, 530-1357-16 NLB, 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB

sa pozivom na broj: **R/ODG002123**

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada placena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija placena (čl. 1033 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br. 47/08)) u koliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primenjujuće se Zakon o obligacionim odnosima (br). Ako nije obračunata premija za prošireno osiguravajuće pokrivenje ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivenje samo za dio odštete odnosno naknadu iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata (br) u skladu sa Zakonom o šteti podataka o šteti i ličnosti ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost osiguraniku da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju, kao i saglasnost da navedene podatke može prenositi na drugo pravno lice u zemlji i inostranstvu, a daje učešće je neophodna za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podatke koriste za vrijeme trajanja osiguranja u svrhu zbog koje su i dati, odnosno u svrhu ispunjavanja obaveza iz ugovora o osiguranju. Ova saglasnost ugovarač osiguranja daje i za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste u marketinške svrhe (slanje ponuda i promotivnih materijala osiguravaca), s tim da se ova saglasnost može opozvati pisanom obavještenjem upućenim na adresu ugovarača. Osiguranik se obavezuje da će sve lične podatke obraditi i čuvati u skladu sa zakonom. Sa sadržinom ove odredbe, upoznao su i saglasni i ova lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravaca prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje zapisnim ugovorom o osiguranju.

DABANOVIĆ NIKO



U Podgorica, 17.05.2021

Ugovarač osiguranja

Osiguravac zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise ispravi računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koj prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni deo ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / 1

Štampano: 13.05.2021 17:34

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: D 08-332/20-1019
Podgorica, 09. oktobar 2020. godine

UP „STARA VAROŠ“-izmjene i dopune
urb. parcela br. UP F3304

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini veći dio katastarske parcele br. 3304 i i kat. parcela br. 3303 KO: Podgorica III u zahvatu Urbanističkog projekta „Stara Varoš“-izmjene i dopune u Podgorici

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Ban Dušan

Lokacija:

Postojeće stanje lokacije:

Katastarske parcele broj 3304/1 i 3303 KO: Podgorica III nalaze se u zahvatu Urbanističkog projekta „Stara Varoš“-izmjene i dopune u Podgorici, koja je izgrađena.

Planskom dokumentacijom na urbanističkoj parceli broj UP F3304 evidentiran je postojeći stambeni objekat sa bonitetom dobar i planirana je izgradnja novog objekta mješovite namjene.

Planirano stanje lokacije:

Urbanistička parcela broj **UP F3304** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu »parcelacija« koja čini sastavni dio ovih uslova i površine je prema tabeli plana 1089 m².

Gradjevinske linije definisane su koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu »Geodezija«.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Planirani objekat je tipa blokovske izgradnje mješovite namjene-stanovanje sa poslovanjem, pri čemu bi se realizacija objekta mogla obavljati fazno uz prethodnu izradu idejnog projekta za cijelu gradjevinsku strukturu.

Urbanistički parametri za zonu F

veličina parcele/objekat	indeks zauzetosti zemljišta	indeks izgradjenosti zemljišta	max br nadzemnih etaža
~ 600m ² / slobodnostojeći parceli	0,40	2,0	5 (Po+ P+4)
~ 1200m ² / dvojni na parceli	0,50	2,5	5 (Po+ P+4)

Napomena – u tabelarnom prikazu urbanističkih kapaciteta dati su maksimalni parametri ($I_z=0,5$; $i_i=2,5$), tj. kao da se dvije susjedne parcele duž ulice objedinjuju u jedinstvenu urbanističku za koju se planira izgradnja dvojnog objekta. Ukoliko parcele ostaju površine oko 600m² primjenjuju se parametri za ovu veličinu parcele.

- Urbanistički parametri regulacije, parcelacije i nivelacije prikazani su u grafičkom prilogu br. 10A i 10B „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.
- Urbanističke parcele se ne mogu usitnjavati ali se mogu ukрупnjavati.
- Dozvoljeni kapaciteti objekata su dati u tekstualnom dijelu Plana, poglavlje 6 „Urbanistički pokazatelji na nivou parcele“, i to kao maksimalne vrijednosti, a mogu biti i manje.
- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti a komponuju se prema definisanoj max BRGP. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog.
- Maksimalna visina objekta je 17,0m, (Vo max 20,0m), računajući od kote konačnog uređenja terena oko objekta do strehe krova.
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.

Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne djelatnosti i komercijalne sadržaje koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, specijalističke ambulante i sl..

Objekti mogu imati 100% djelatnosti u okviru BRGP, svih etaža.

Djelatnosti prvenstveno pozicionirati u nivou etaže prizemlja i prvog sprata.

Objekti treba da sadrže podzemnu etažu, podrum, a njihova namjena je prevashodno za garažiranje vozila. Takođe, mogu se koristiti i kao magacinski prostor.

Potencijalni poslovni prostor u podrumu treba da je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i da nema direktne ulaze sa ulice, tj. ne može se organizovati kao nezavisna poslovna jedinica.

Pravila za izgradnju objekta

- Na ovim parcelama može se graditi jedan objekat. Objekat graditi kao slobodnostojeći ili kao dvojni objekat na parceli.
- Planom su definisane građevinske linije u okviru kojih treba postaviti gabarit planiranog objekta. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.
- Maksimalna visina objekta je 17,0m, (Vo max 20,0m), računajući od kote konačnog uređenja terena oko objekta do strehe ili kote vijenca ravnog krova.
- Kota prizemlja objekta je maksimalno 0,80m iznad kote konačnog uređenja terena oko objekta, a za sadržaje uz stanovanje 0,15m.
- Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m.
- Nagib krovnih ravni iznosi max 21°.
- Posljednja etaža objekata može se graditi kao povučen sprat, u odnosu na regulacionu liniju, zauzetosti 0,80 od osnove objekta, završena krovom na četiri vode.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima.
- Ukoliko se pri izgradnji tavana dobije odgovarajuća visina, isti se može organizovati kao galerija u funkciji posljednje spratne etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena površina (stambena jedinica).
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koje će pružiti maksimalan komfor stanovanju i poslovanju. Posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente. U okviru savremenog izraza moguće je transponovati stilizovane elemente tradicionalne arhitekture.
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

- Obrada fasada može biti u kamenu i to u visini etaže prizemlja ili pristupne fasade ili samo djelimično obrađene u kamenu dok ostale mogu biti malterisane i bojene u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Na ovim parcelama ne mogu se graditi pomoćni objekti (garaže, ostave i sl).

Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.

Prema urbanističkim parametrima na urbanističkoj parceli broj UP F3304 planirana je dogradnja i nadgradnja jednog i zadržavanje drugog objekta, maksimalni horizontalni gabarit 158m², maksimalna BRGP 788m² od čega je 158m² djelatnosti, maksimalna spratnost P+4, 5 domaćinstava.

Najveća visina etaže na prostoru uz ulicu Kralja Nikole iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PARCELE:

Zona	broj UP	namjena	P parcele	broj objekata	oznaka	status	osnova	koef.spr	spratnost	BRGP
F						planirani	195	5	P+4	975
F						planirani	195	5	P+4	975
F	F3304	MN	1089	2						

površina osnove	IZ - indeks zauzetosti	max. spratnost	BRGP	BRGP - stanovanja	BRGP-djelatnosti	II - indeks izgrađenosti	broj domaćinstava	broj stanovnika
545	0.5	P+4	2723	2178	545	2.5	18	54

Ogradjivanje i ozelenjavanje

- Nije predviđeno ogradjivanje parcela mješovite namjene.

- Slobodne površine parcele treba popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete namenjene javnom korišćenju i dostupne svima.
- Princip uređenja zelenila u okviru parcela stambenih objekata i blokova je dat u uslovima za pejzažno uređenje.

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju objekata:

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o: jednostavnosti proporcije i forme, prilagodjenosti formi objekata topografiji terena, prilagodjenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze, uz maksimalno naglašavanje individualnosti svakog od ovih prostora.

Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i, takođe, u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Za sve objekte obavezni su kosi krovovi, u načelu četvorovodni i dvovodni, a u slučajevima specifičnih grupacija objekata ne isključuju se ni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je od 18 - 25° (poželjno 22°).

Krovni pokrivač je čeramida (kanalica) ili sličan crijep (Mediteran), prirodne crvenkaste boje *pečene zemlje*.

Ukoliko fasada nije od kamena, obavezno je obraditi malterom u svijetlom tonu. Stare fasade od kamena sanirati obradom spojnicama, ostavljajući vidno lice kamena.

Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5 (širina/visina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada ili bojeno drvo).

Postojeće zelenilo na parceli i oko nje maksimalno očuvati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Preporučuje se formiranje tradicionalnih sjenila – pergola (odrine, kreveti), sa vinovom lozom ili dekorativnim puzavicama.

Planom je definisano urbanističko rješenje za urbanističke parcele ove namjene u ul. Kralja Nikole.

Uslovi za izgled objekta (fasada, krov, otvor i dr.) su sljedeći:

- Raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi) njihove proporcije (oblik i veličinu), proporcije i obradu, sa ili bez kamenih okvira (tzv. „pragova“), predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture.
- Rješenje krova je pretežno na četiri vode, a u manjem broju slučajeva (gdje širina trakta nije veća od 7,5m) simetrični, krov na dvije vode. Nagib krovnih ravni je od 18 - 25° (poželjno 22°). Visina nadzidka je 0,00 cm.
- Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30cm za prizemne objekte do max 70, za objekte spratnosti dvije etaže.
- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.
- Fasade predvidjeti u kamenu i to prizemlja obavezno a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svijetlom, pastelnom tonu.
- Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije autentično rešenje, predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni.

- Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5 (širina/visina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada).
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je Glavni projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti

UREĐENJE TERENA:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

Zelenilo površina za mješovite namjene (poslovno stambenih objekata) :

Visoko kvalitetne dekorativne grupacije drveća su predviđene oko svih poslovno stambenih objekata na području zone.

Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, kupcem, gostom, saradnikom. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina.

Osnovne karakteristike ovog ozelenjavanja je upotreba najdekorativnijeg sadnog materijala svih vrsta i razne spratnosti. Sadnja se vrši u sklopovima ili "soliterima" na manjim površinama, gotovo uvijek (nije pravilo) u pravilnim geometrijskim oblicima i simetričnim rasporedom medjusobno. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikada se ne pretrpavaju zelenilom, izbjegava se pretjerano šarenilo vrsta, strogo se vodi računa o vizurama prema objektu i njegovoj fasadi, spratnosti zgrade, kao i okolnim pješačko-kolskim komunikacijama. Dakle, objekat mora biti dobro vidljiv, kao i njegovi glavni i sporedni ulazi. Travnjaci se formiraju u većoj mjeri sa reprezentativnom parternom arhitekturom u okviru njih izgled pješačkih staza, vodeni sistemi (fontane, vodoscoci), mjesta za sjedenje i odmor, osvjetljenje itd.)

Ka glavnim saobraćajnicama i parkinzima je planirana sadnja visokog drveća koje će imati zaštitnu funkciju, a prostor između popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost.

Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter.

OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperatutu od 15,5%°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5%°C), a najtopliji jul sa 26,7%°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

INFRASTRUKTURA:

6. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj" ovih uslova, u skladu sa propisima.

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice .

S a o b r a ć a j :

Kolski prilaz objektu je sa planirane saobraćajnice sekundarne mreže, u skladu sa elementima situacionog i nivelacionog rješenja prikazanim na grafičkom prilogu »Plan saobraćaja«.

Parkiranje

- Na ovim parcelama parkiranje se rješava u okviru podzemnih garaža u sklopu objekta, kako bi što veći dio parcele ostao slobodan za parterno uređenje i ozelenjavanje prostora.
- Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

STANOVANJE	1PM/1-1.2 stan
UGOSTITELJSTVO	20-30PM/1000m ² korisne površine ili 1PM na 3-4 stolice
DJELATNOSTI	20-40PM/1000m ² korisne površine

Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.

7. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

8. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

9. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

10. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

OBRADILI :

Arh. Beti Radović, dipl.ing.

B. Radović

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatović

PRILOZI:

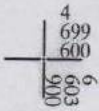
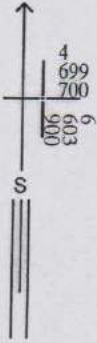
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana





KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



ničenja.

na osnovu člana 43. Zakona o katastru
a plana 174. Kat. opština: Podgorica III
3304/1, 043/15, 03/15.



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obredio:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-35634/2020

Datum: 05.10.2020.

KO: PODGORICA III

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 SEKRETAR ZA PLANIR 101-917-3746, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 7227 - 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	Priloh
3304	1		22		ILUJA MILAČIĆA	Gradjevinska parcela		742	0.00
3304	1	1	22		ILUJA MILAČIĆA	VIŠE OSNOVA Garaža		25	0.00
Ukupno								767	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1809961210248	BAN VASILJE DUŠAN VUKICE MITROVIĆ BB Podgorica		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3304	1	1	Garaža GRADENJE	0	P 25	Svojina BAN VASILJE DUŠAN VUKICE MITROVIĆ BB Podgorica 1/1 1809961210248

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je 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).

Datum i vrijeme: 05.10.2020. 12:31:05





GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz UP-a „Stara Varoš “ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP F3304, Blok F

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

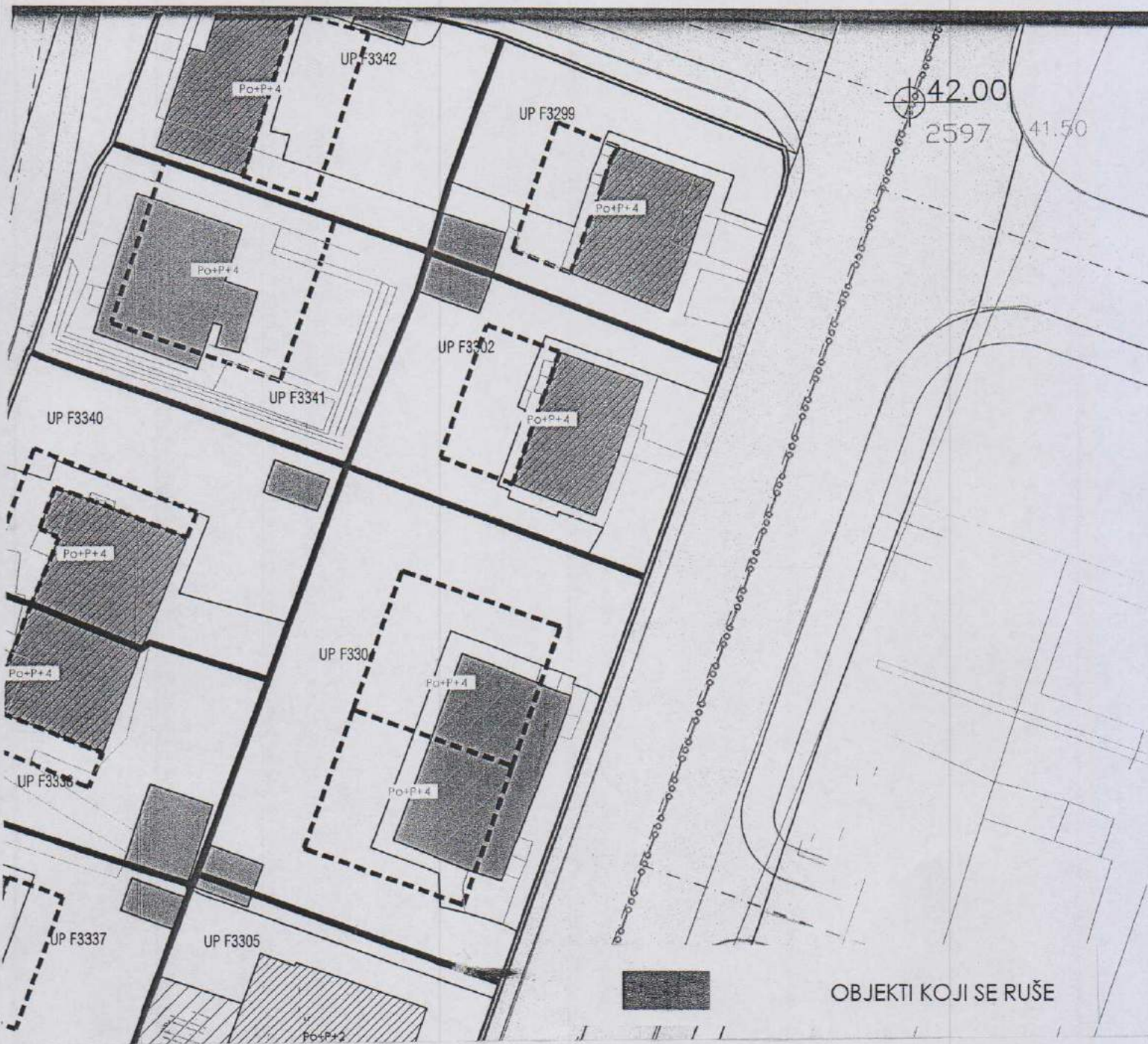
Broj: 08-332/20-1019
Podgorica, 20.10.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan intervencija

Izvod iz UP-a „Stara Varoš “ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP F3304,Blok F

02



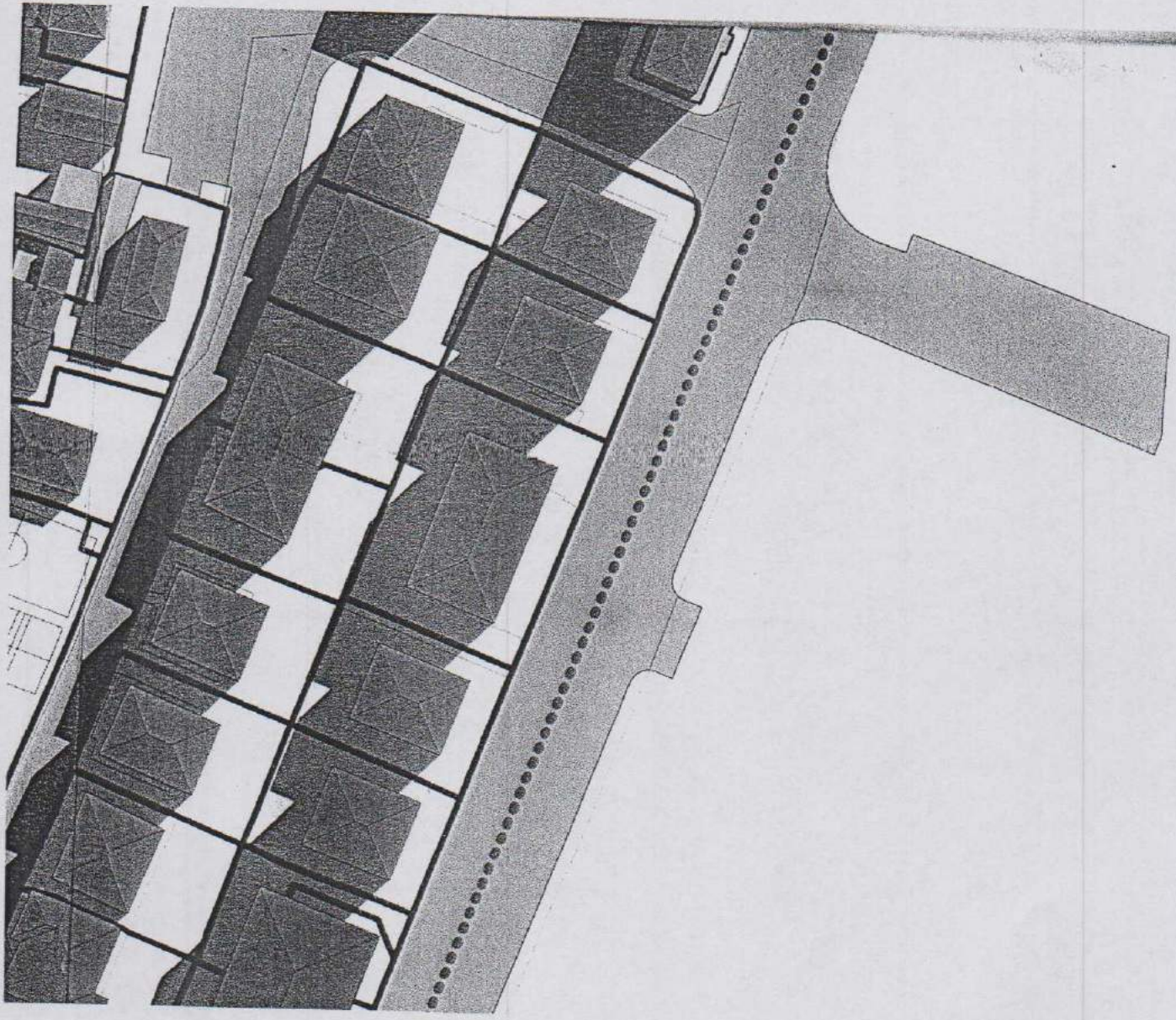
GRAFIČKI PRILOG –Plan mjera uslova i režima zaštite

Izvod iz UP-a „Stara Varoš “ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP F3304, Blok F

03

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretariat za planiranje prostora i
održivi razvoj

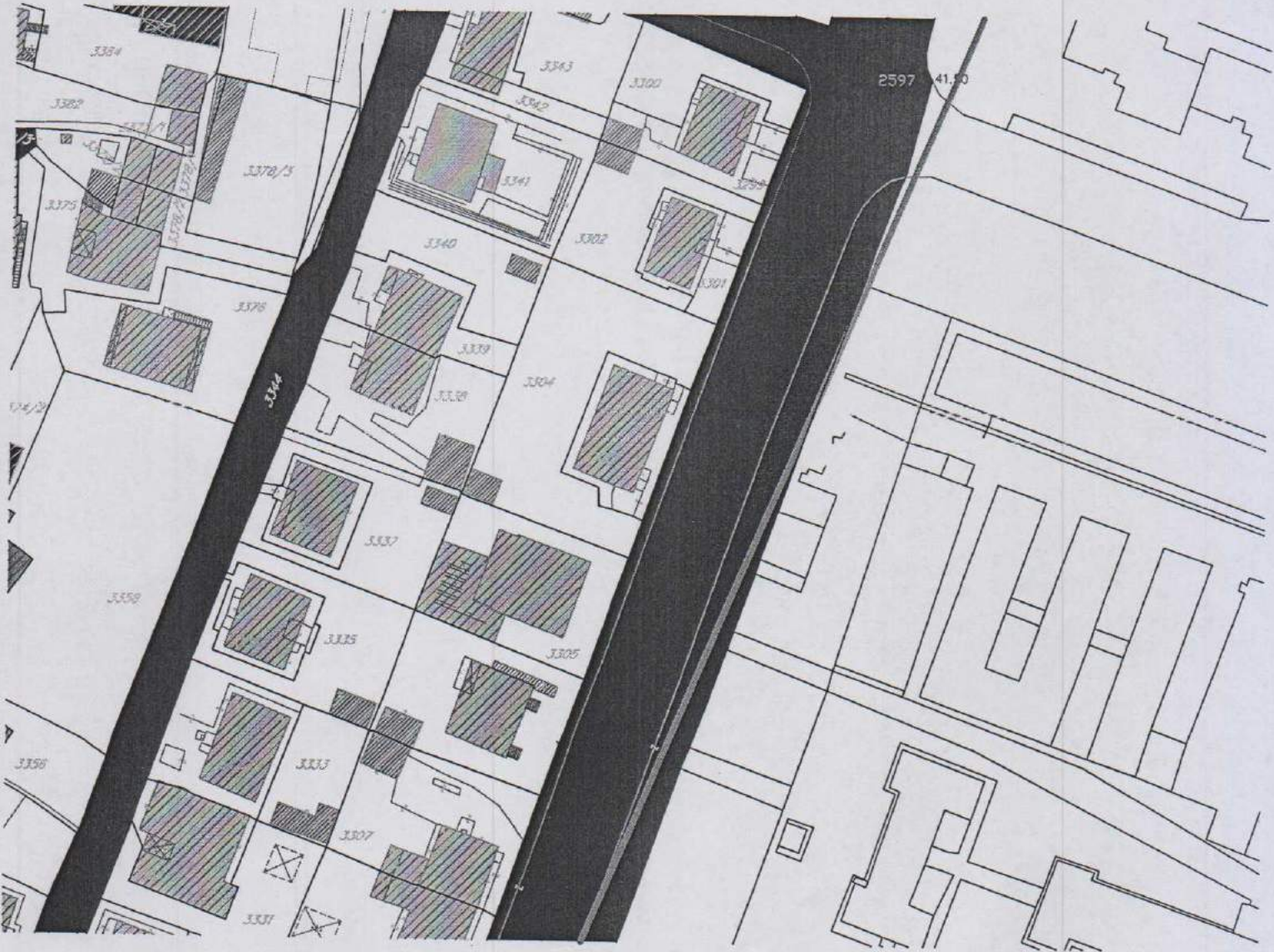
Broj: 08-332/20-1019
Podgorica, 20.10.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –osnova krovova

Izvod iz UP-a „Stara Varoš “ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP F3304, Blok F

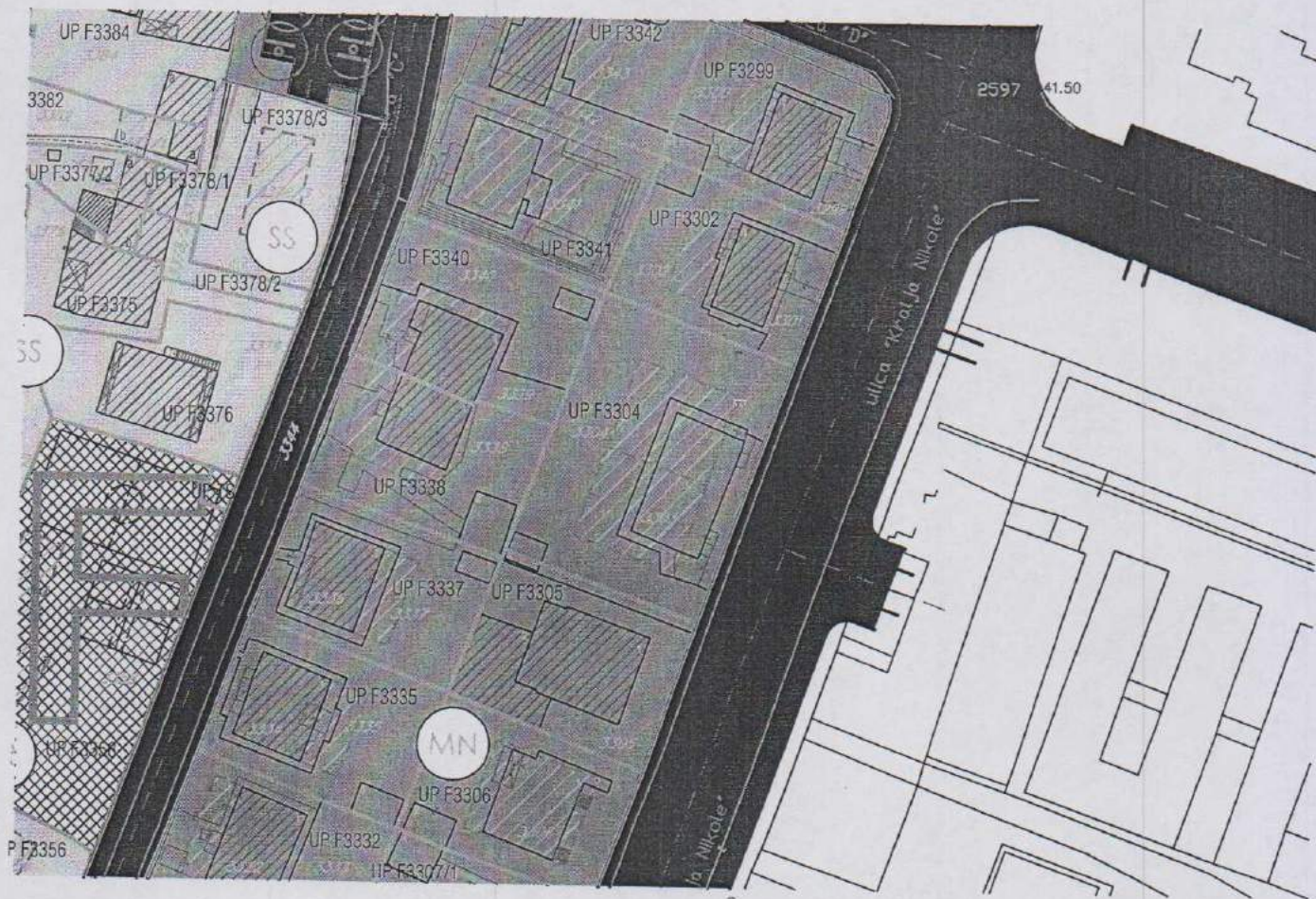
04



OBJEKTI NOVIJE ARHITEKTURE NEUTRALANI

GRAFIČKI PRILOG –valorizacija

Izvod iz UP-a „Stara Varoš “ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP F3304, Blok F

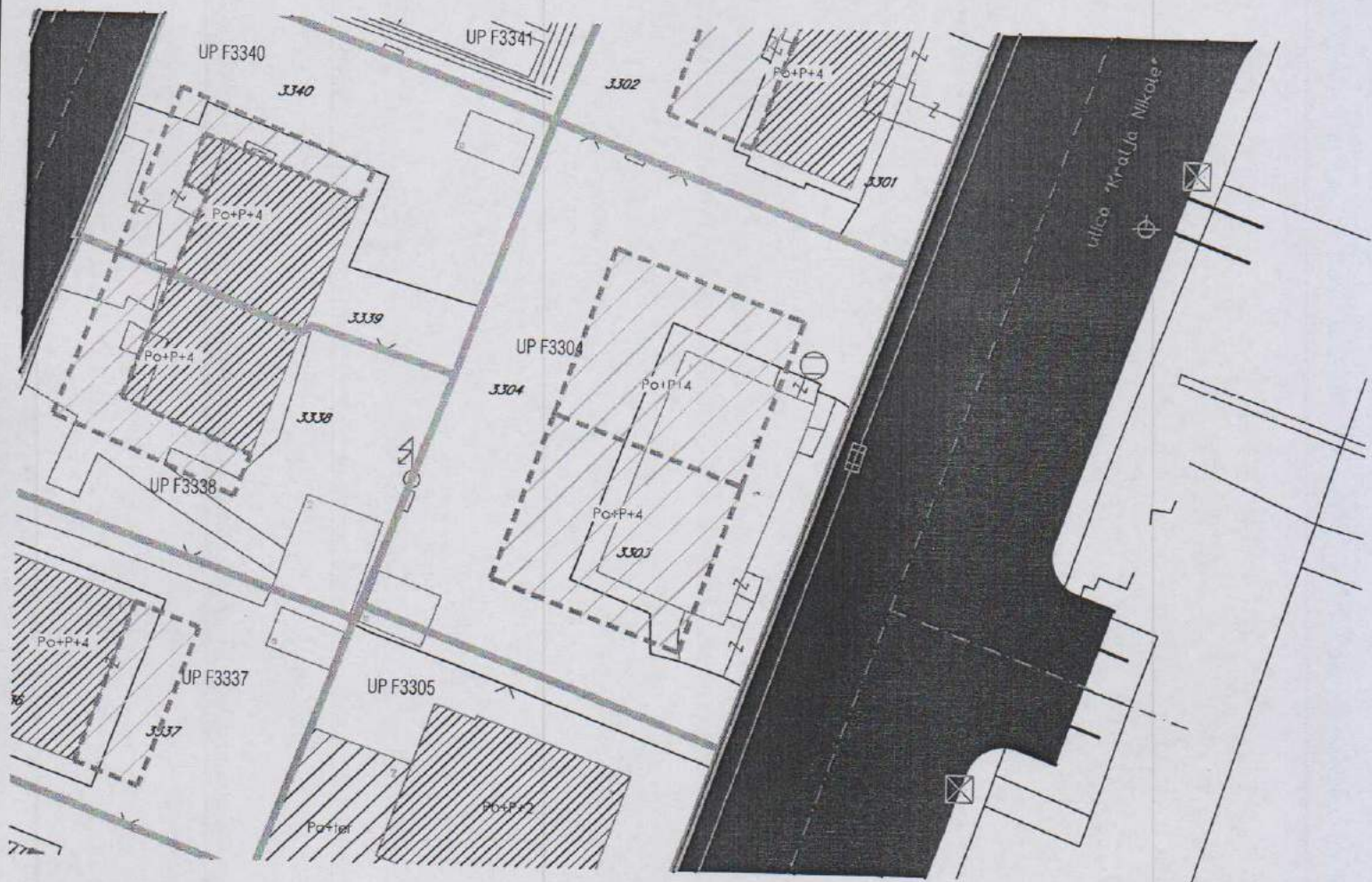


POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE-STANOVANJE SA POSLOVANJEM

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz UP-a „Stara Varoš “ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP F3304, Blok F

06



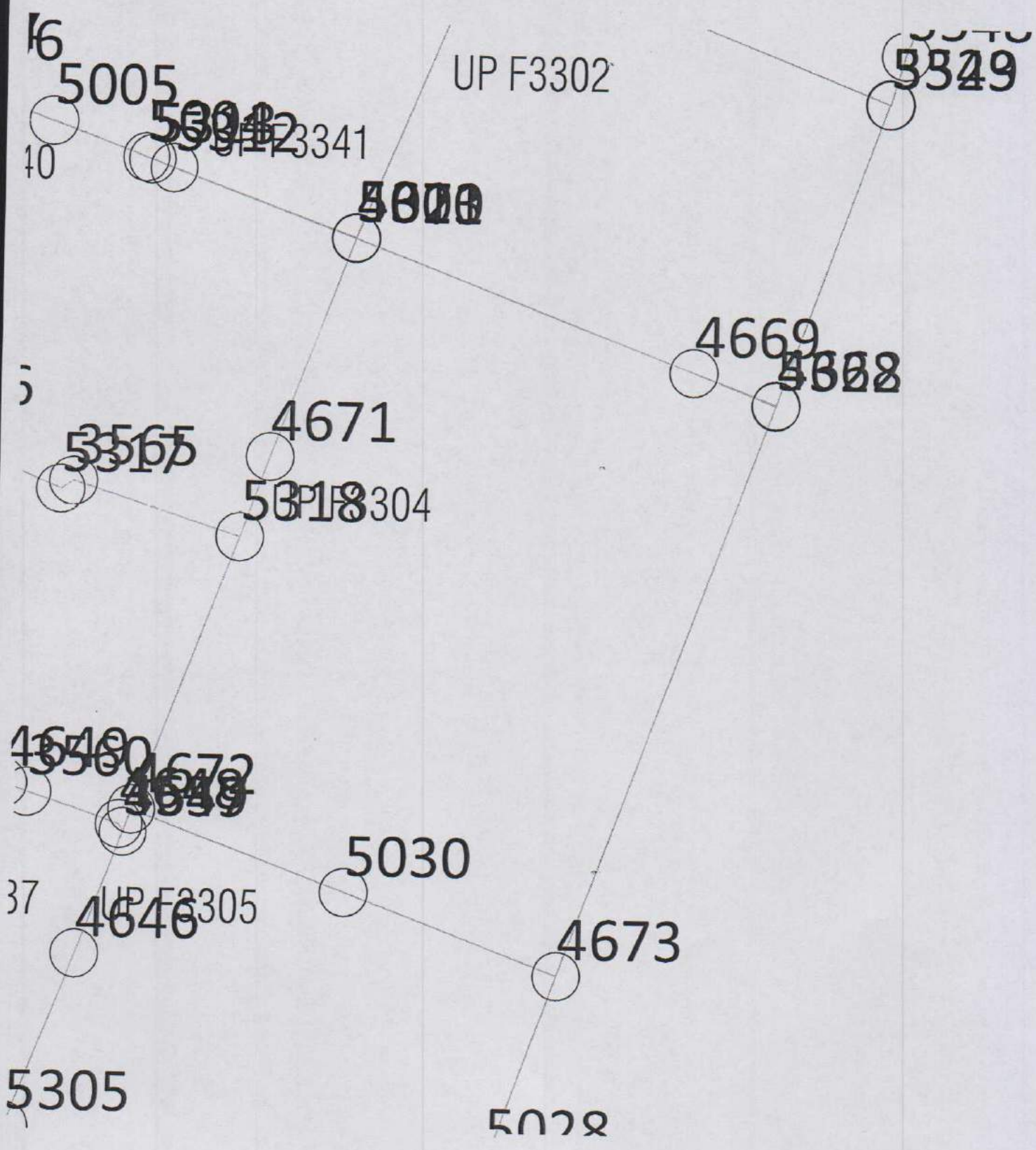
PLANIRANI OBJEKTI

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, nivelacije i regulacije

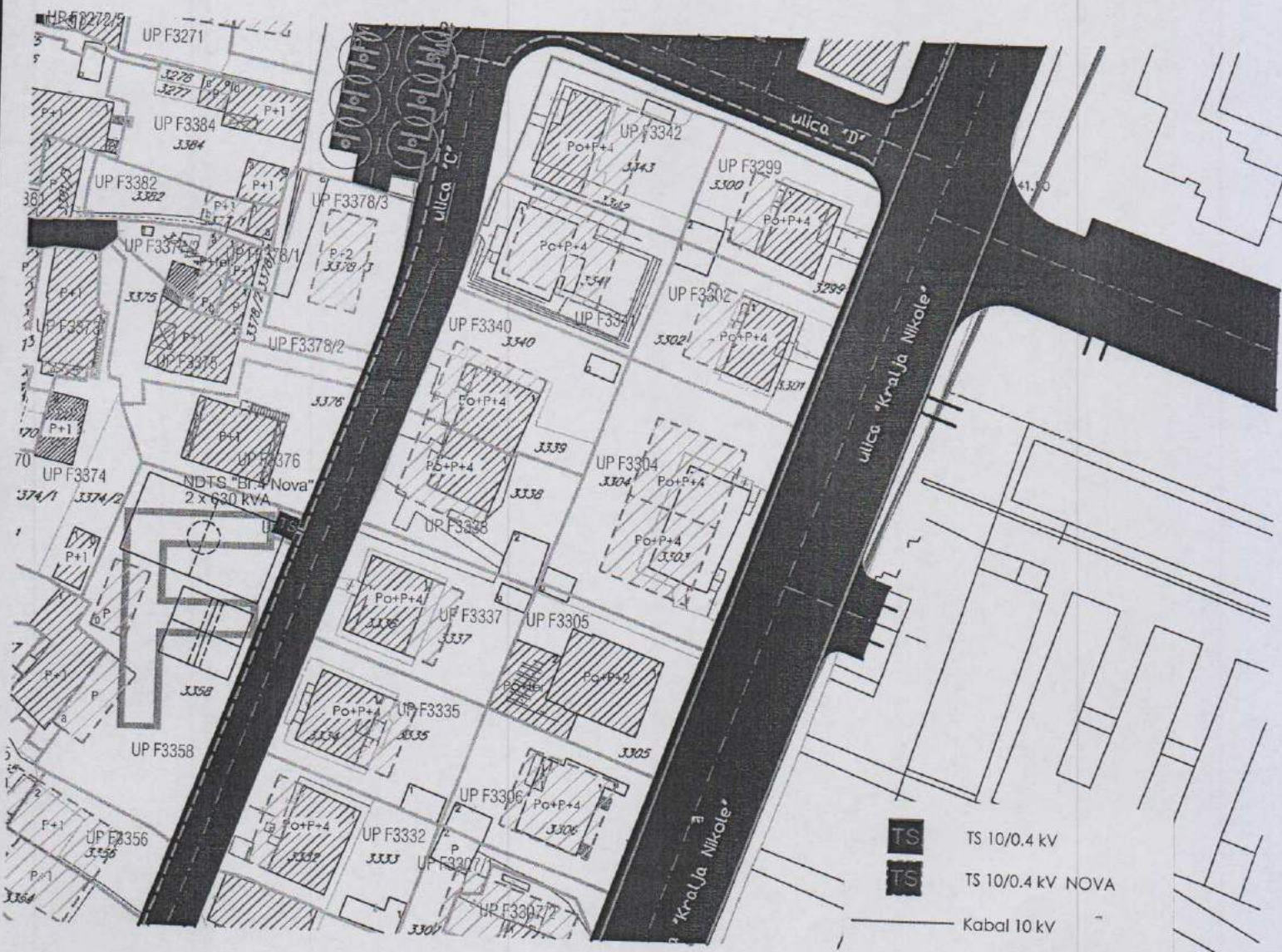
Izvod iz UP-a „Stara Varoš“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP F3304, Blok F










3559	6603964.99	4699594.69
4647	6603964.99	4699594.69
4648	6603964.73	4699595.17
4649	6603957.42	4699597.60
4650	6603947.97	4699600.87
4651	6603925.37	4699796.27
4652	6603923.92	4699789.48
4653	6603922.44	4699783.77
4654	6603918.77	4699784.32
4655	6603905.65	4699785.23
4656	6603905.02	4699785.09
4657	6603904.52	4699794.03
4658	6603897.40	4699796.91
4659	6603895.29	4699797.98
4660	6603896.49	4699800.00
4661	6603898.31	4699803.06
4662	6603901.82	4699804.78
4663	6603907.93	4699806.83
4664	6603911.71	4699808.19
4665	6603914.13	4699809.06
4666	6603917.83	4699810.39
4667	6603924.30	4699812.30
4668	6604005.54	4699621.99
4669	6604000.35	4699623.93
4670	6603978.92	4699631.95
4671	6603973.82	4699618.20
4672	6603965.51	4699596.10
4673	6603992.48	4699586.22
5318	6603972.01	4699613.16
5319	6603986.42	4699650.75
5320	6603985.30	4699647.30
5321	6603978.94	4699631.94
5322	6604005.52	4699621.92
5030	6603978.99	4699591.16



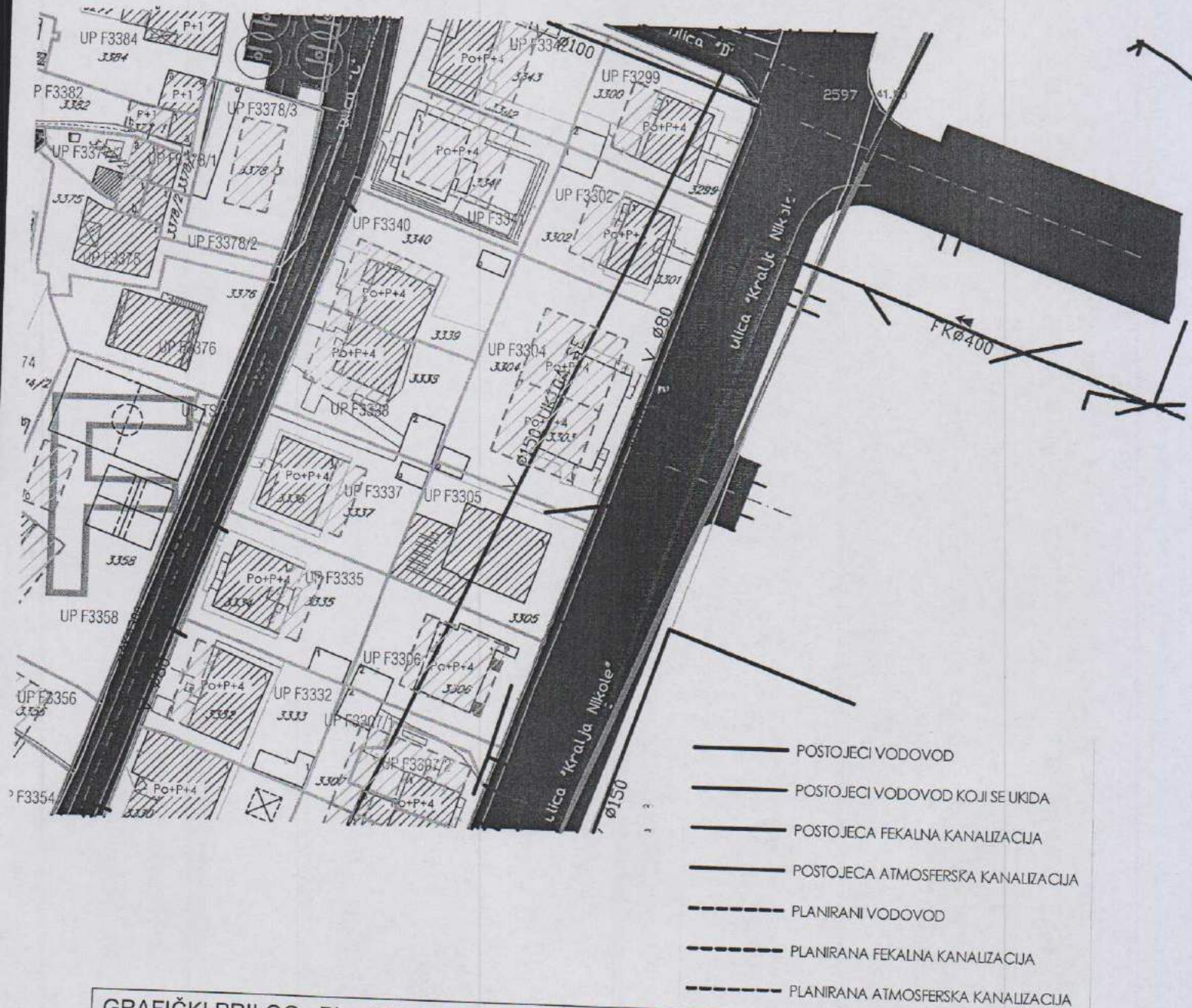




-  TS 10/0.4 kV
-  TS 10/0.4 kV NOVA
-  Kabel 10 kV
-  Kabel 10 kV NOVI
-  Kabel 10 kV UKIDA SE
-  Kabel 10 kV IZMJEŠTA SE
-  GRANICE TRAFIO REONA

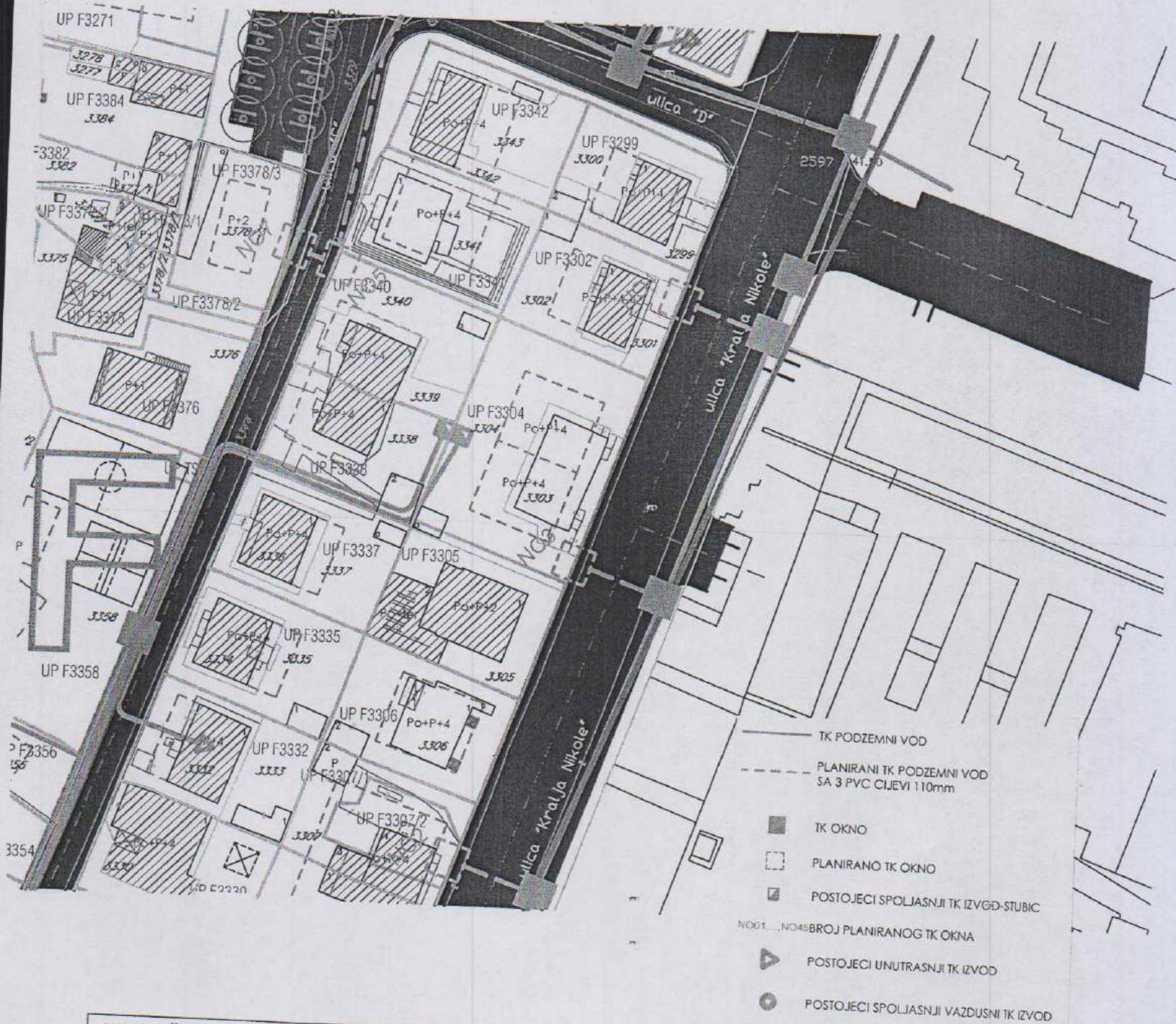
GRAFIČKI PRILOG – Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz UP-a „Stara Varoš “ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP F3304, Blok F



GRAFIČKI PRILOG – Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz UP-a „Stara Varoš“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP F3304, Blok F



GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz UP-a „Stara Varoš “ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP F3304, Blok F



ZELENILO POVRŠINA ZA MJEŠOVITE
NAMJENE-STANOVANJE SA POSLOVANJEM

GRAFIČKI PRILOG –Pejzažna arhitektura

Izvod iz UP-a „Stara Varoš “ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP F3304,Blok F



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: 08-332/20-1019

13. novembar 2020.godine

BAN DUŠAN

PODGORICA

Ul.Vukice Mitrović br.11/3

Na vaš zahtjev broj 08-352/20-1019 od 23.09.2020.godine, dostavljamo vam jedan primjerak urbanističko-tehničkih uslova broj 08-352/20-1019 od 09. oktobra 2020.godine, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini veći dio katastarske parcele broj 3304 i katastarske parcele broj 3303 KO Podgorica III u zahvatu Urbanističkog projekta "Stara Varoš" – izmjene i dopune u Podgorici ("Sl.list CG - opštinski propisi" br.23/12), sa katastrom instalacija i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju broj 113UP1-041/20-5985 od 28.10.2020.godine, izdatim od d.o.o "Vodovod i kanalizacija" iz Podgorice.

Provjerom Registra planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma, utvrđeno je da se Urbanistički projekat "Stara Varoš" – izmjene i dopune u Podgorici, nalazi u navedenom Registru.

U skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), nadoknadu troškova za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u iznosu od 50,00 €, uplatiti na žiro račun broj 550-3026121-47, u korist Budžeta Glavnog grada – Podgorice.

Rukovodilac Sektora za izgradnju
i legalizaciju objekata
Radmila Maljević, dipl.ing.saob.

Prilog: kao u tekstu

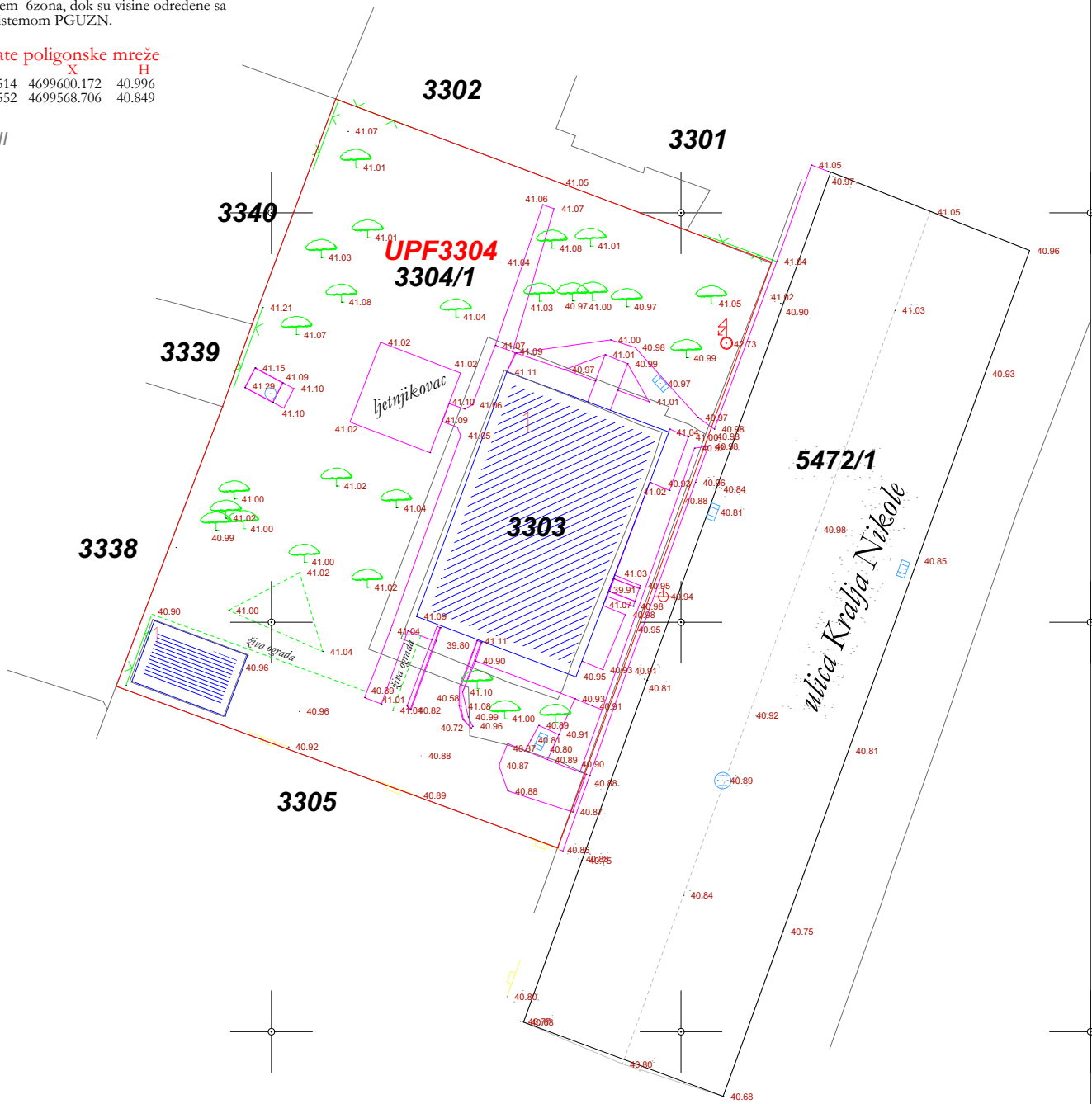


Snimanje je izvršeno GPS metodom. Za položaj je korišćen koordinatni sistem GZona, dok su visine određene sa koordinatnim sistemom PGUZN.

koordinate poligonske mreže

	Y	X	H
P1	6604015.514	4699600.172	40.996
P2	6604007.552	4699568.706	40.849

KO Podgorica III



investitor: PRO HAUS
 obradivač: **GEOENGINEERING** d.o.o.
 Bul. Vojvode Stanka Radonjića 71, | 81000 Podgorica
 Tel/Fax: +38220245539 | Mob. +38267 234 266
 PIB: 02708426 | PDV: 30/31-07476-1
 licence 05-2263/3 Ministarstvo održivog razvoja i turizma
 02-7349/2 Uprava za nekretnine Crne Gore

ovjerio: **Boričić Radoš** geometar.
 Situaciona podloga na kat.parceli 3304/1 i 3303 Podgorica III

datum:	razmjera(CAD):	razmjera(snim.):	format štampe:	list br.:
21.01.2021	1:1 (užit)	1:250 (m)	ISO A1	1

4
699
650

4
699
625

4
699
600

4
699
575

4
699
550

6
603
975

6
604
000

6
604
025



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Odgovor na Zahtjev za tumačenje propisa i planskog dokumenta

Poštovani g. Ban,

Gradevinska linija G-1 je linija do koje objekat svojim fasadnim ravnima može da se približi: regulacionoj liniji, odnosno linijama granica urbanističke parcele.

Mogućnost pravljenja erkera ili konzolnih balkona počev od nivoa prvog sprata je precizno definisana planskim dokumentom UP "STARA VAROŠ" izmjene i dopune, na osnovu kojeg Vam je Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice i izdao Urbanističko-tehničke uslove: D 08-332/20-1019 od 09.10.2020. god.

Uvidom u pomenuti planski dokument na strani 113 piše: **"Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste-erkere i balkone maksimalne dubine 1.80m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani".**

To znači da u odnosu na prednju gradevinsku liniju G-1, počev od I-sprata možete izgraditi planirane erkere u dimenzijama precizno definisanim planskim dokumentom.

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirko Žižić dipl.ing.arh.

Interni dokument

Br. 001/2021

n/r g. Dušan Ban

PREDMET: MIŠLJENJE O NAMJERI I POČETKU GRAĐEVINSKIH INVESTICIONIH RADOVA

Poštovani gospodine Ban,

Dana 24.03.2021. godine obratili ste mi se, kao komšiji, da Vam dam saglasnost na obim planiranih građevinskih radova na katastarskoj parceli br. 3304/1 i 3303 KO Podgorica III, koja je u Vašem vlasništvu u ulici Kralja Nikole br. 86, ulici Kralja Nikole br. 92 i ulici Kralja Nikole br. 94. Takođe ste naveli da će investitor biti Vaša kompanija PROHOUSE D.O.O. Podgorica PIB 02285754, čiji ste osnivač i izvršni direktor a da će se saglasnost odnositi samo na dio investicionog objekta, odnosno na podrumski dio objekta i prilaznu rampu za garažu koja će se graditi do granice sa mojom prema važećim urbanističko tehničkim uslovima. Takođe ste naveli da nadzemni dio objekta će ostati u granicama građevinskih linija i planom predviđenih udaljenosti kako je to definisano UTU izdatim od Sekretarijata za planiranje glavnog grada -Podgorica.

Shodno Vašem zahtjevu dajem lično mišljenje da se ne protivim Vašoj inicijativi, i vjerujem da kao dobar komšija, u cilju daljeg razvijanja dobrih odnosa, Vaše investicione ideje će te razvijati u skladu sa važećim nacionalnim zakonima, standardima, tehničkim i drugim propisima države Crne Gore, kao i zahtjevima u skladu sa evropskim i međunarodnim standardima, principima dobre prakse i upravljanja kvalitetom, energetske efikasnosti, zaštite zdravlja ljudi i životne okoline.

U uvjerenju sam da će te prihvatiti ove zahtjeve prilikom gradnje i da će te ih dosledno poštovati.

Sa poštovanjem,

U Podgorici, 6. April 2021.g.

mr Srđan Martić

ulica Janka Đonovića broj 46, Podgorica

Martić Srđan



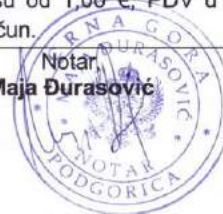
CRNA GORA
NOTAR
MAJA ĐURASOVIĆ
PODGORICA
ULICA OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR. 7



POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

Ja, notar Maja Đurasović, potvrđujem da je:
Martić Srđan rođen 10.2.1958. godine, na adresi Janka Đonovića 46 Podgorica;
(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjra)
svojeručno potpisao ispravu MIŠLJENJE O NAMJERI I POČETKU GRAĐEVINSKIH INVESTICIONIH RADOVA;
(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)
/
(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).
Istovjetnost imenovane utvrđena je na osnovu: lične karte br. 265595119, izdate 27.8.2018. godine, PJ Podgorica;
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)
ili izjavom svjedoka /
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravšta, ulica i broj)
čiji identitet utvrđen na osnovu /
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)
Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok /
čiji je identitet utvrđen na osnovu /
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)
Imenovanom je isprava /
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)
Identitet tumača je utvrđen na osnovu /
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)
Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu /
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)
Broj: OV 3127/2021
Ovjera je pod istim brojem sačinjena u dva primjerka.
Ovjera izvršena dana 6.4.2021. godine u 10:06 časova,
u /
(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)
Notarska naknada obračunata je u skladu sa Tarifom o naknadama za rad notara (tarifni broj 9 i 22) u iznosu od 5,00 €, uvezivanje u iznosu od 1,00 €, PDV u iznosu 1,26 €, ukupno u iznosu od 7,26 €, za koju je izdat fiskalni račun.

Notar
Maja Đurasović



Ja dolje potpisani Zdravko Kračković iz Podgorice (JMBG: 2901962210044), kao vlasnik nepokretnosti koja se nalazi u KO Podgorica III, na katastarskoj parceli broj 3305, dajem sljedeću:

SAGLASNOST

Da investitor Ban Dušan (JMBG: 1809961210248), kao vlasnik UP F3304 UP „Stara Varoš“ – izmjene i dopune, odnosno kat. parcela 3303 i 3304/1 u KO Podgorica III, sa svojom kompanijom „PROHOUSE“ d.o.o. Podgorica (PIB: 02285754), može graditi podzemni dio svog objekta do granice njegove parcele sa mojom.

Saglasnost se odnosi samo na podrumski dio objekta i prilaznu rampu za garažu. Nadzemni dio objekta će ostati u granicama građevinskih linija i planom predviđenih udaljenosti kako je to definisano UTU izadim od Sekretarijata za planiranje glavnog grada – Podgorica.

Datum: 05.04.2021. godine

Davalac saglasnosti


Zdravko Kračković

POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

Notar Anka Stojković, sa sjedištem u Podgorici, Ulica Vuka Karadžića broj 17, potvrđuje da je
(navesti naziv i sjedište suda/organa lokalne uprave/ime i prezime i sjedište notara koji vrši ovjeru potpisa ili rukopisa)

Zdravko Kračković, rođen dana 29.01.1962. godine, sa adresom prebivališta u Podgorici,
Kralja Nikole, broj 96, (ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

Svojeručno potpisao ovu ispravu.

(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/priznao potpis za svoj)

/

(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovidno lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu lične karte broj 399396423, izdate dana
13.12.2018. godine, (broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog
dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka _____,
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu _____,
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok _____ / _____ čiji je identitet utvrđen
na osnovu _____,
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanom je isprava pročitana _____,
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu _____,
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu _____,
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Broj: OV 2458/2021

Ovjera izvršena dana 05.04.2021. godine u 09,57 časova, u _____,
(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

Taksa odnosno naknada za izvršenu ovjeru naplaćena je u iznosu od 7,26 eura.

OVJERU IZVRŠIO
Notar Anka Stojković
(potpis i pečat)



Mi:

1. Natalija Martić, JMB 2209934215013,

2. Željko Martić, JMB 2303953210010,

kao suvlasnici nepokretnosti koja se nalazi u KO Podgorica III, na katastarskim parcelama br 3301 i 3302 dajemo sledeću:

SAGLASNOST

Da investitor Ban Dušan, JMB 1809961210248, kao vlasnik UP F3304 UP "Stara varoš"- izmjene i dopune, KP 3304/1 i 3303 u KO Podgorici III, sa svojom kompanijom Prohouse DOO Podgorica, PIB 02285754, može graditi podezmeni dio svog objekta do granice njegove parcele sa našom.

Saglasnost se odnosi samo na podrumski dio objekta i prilaznu rampu za garažu. Nadzemni dio objekta će ostati u granicama građevinskih linija i planom predviđenih udaljenosti kako je to definisano UTU izdatim od Sekretarijata za planiranje glavnog grada – Podgorica.

1. Davalac saglasnosti

Natalija Martić

2. Davalac saglasnosti

Željko Martić



CRNA GORA
NOTAR
MAJA ĐURASOVIĆ
PODGORICA
ULICA OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR. 7



POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

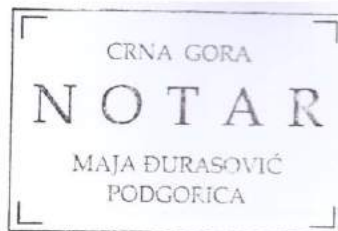
Ja, notar Maja Đurasović, potvrđujem da su:
1. Martić Natalija, rođena 22.9.1934. godine, na adresi Kralja Nikole bb, Podgorica;
(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)
svojeručno potpisao ispravu " SAGLASNOST ";
(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)
/
(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).
Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu: lične karte br. 761048444, izdate 28.5.2012. godine, PJ Podgorica;
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)
2. Martić Željko, rođen 23.3.1953. godine, na adresi Kralja Nikole bb, Podgorica;
(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)
svojeručno potpisao ispravu " SAGLASNOST ";
(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)
/
(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).
Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu lične karte br. 320697317, izdate 15.11.2019. godine, PJ Podgorica;
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)
ili izjavom svjedoka
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)
čiji identitet utvrđen na osnovu
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)
Ime i prezime imenovanog / čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok / čiji je identitet utvrđen na osnovu:
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)
Imenovanima je sadržina
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet je utvrđen na osnovu /
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)
Imenovani su ovlašćeni za zastupanje na osnovu /
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)
Broj: OV 3169/2021
Ovjera je pod istim brojem sačinjena u 2 /dva/ primjerka;
Ovjera izvršena dana 7.4.2021. godine, u 10:0 časova
na adresi ul. Kralja Nikole bb, Podgorica;
(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)
Notarska naknada obračunata je u skladu sa Tarifom o naknadama za rad notara (tarifni broj 9, 21/2 i 22/2) i naplaćena u iznosu od 10,00 €, rad izvan notarske kancelarije u iznosu od 25,00 €, uvezivanje u iznosu od 1,00 € i PDV u iznosu 7,56 €, sve ukupno u iznosu od 43,56 € .





CRNA GORA
NOTAR
MAJA ĐURASOVIĆ
PODGORICA
ULICA OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR. 7



OTPRAVAK
IZVORNIKA

UZZ 547/2021

Dana 19.4.2021. godine /devetnaestog aprila dvije hiljade dvadeset prve/ u 10:30 (deset časova i trideset minuta), ovaj notar je sačinila u formi notarskog zapisa Ugovor o prodaji nepokretnosti, u izradi kojeg su učestvovali:-----

1.Prodavac-----

Ban /Vasilije/ Dušan, državljanin Crne Gore, na adresi: Vukice Mitrović 11/3, Podgorica, rođen 18.9.1961. godine, u Podgorici, JMB 1809961210248, po sopstvenom kazivanju po zanimanju: preduzetnik, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte broj 975197998, izdate od PJ Podgorica.-----

2.Kupac-----

"PROHOUSE" d.o.o. Podgorica, na adresi: Bulevar Džordža Vašingtona 108/II apt. 34, Podgorica, matični broj 02285754, koje u pravnom poslu zastupa izvršni direktor Ban Dušan, rođen 18.9.1961. godine, JMB 1809961210248, čiji identitet sam utvrdila na osnovu lične karte broj 975197998, izdate od PJ Podgorica.-----

3.Davalac saglasnosti – supruga prodavca-----

Ban /Veljko/ Gordana, državljanka Crne Gore, na adresi: Vukice Mitrović 11/3, Podgorica, rođena 12.5.1964. godine, u Podgorici, JMB 1205964215035, po sopstvenom kazivanju, po zanimanju: inženjer, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte broj 544391617, izdate od PJ Podgorica.-----

Zastupnik kupca ističe da nema promjena stanja u CRPS-a u pogledu osnivača i lica ovlašćenog za zastupanje i da u Statutu i drugim aktima pravnog lica nema ograničenja za zaključenje pravnog posla.-----

Prisutni izjavljuju da im nije izrečena mjera samoizolazije, karantina ili liječenja od zaraze korona virusom (Covid 19), ni njima ni članovima njihove porodice.-----

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: prodavac, kupac i davalac saglasnosti, a prodavac i kupac zajedno: ugovorne strane.-----

PRETHODNE NAPOMENE

Između ugovornih strana nije sporno sledeće:

1. Da imaju namjeru da zaključe ugovor o prenosu prava svojine na nepokretnostima koje se nalaze na teritoriji Glavnog grada - Podgorice.

2. Da žele da zaključe ugovor sa odloženim rokom plaćanja cijene.

3. Da prodavac kupcu dozvoljava upis prava svojine na dan zaključenja pravnog posla.

4. Da kupac pristaje na izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj imovini kao obezbjeđenje plaćanja ugovorene cijene.

DOKUMENTACIJA

Radi realizacije namjere ugovorne strane su notaru priložile dokumentaciju, koja u originalu ili ovjerenom prepisu predstavlja sastavni dio notarskog akta i to:

1. Ličnu kartu prodavca, koji je istovremeno i zastupnik kupca.

2. Ličnu kartu davaoca saglasnosti.

3. Identifikacioni dokument kupca.

4. List nepokretnosti 7227 KO Podgorica III.

5. List nepokretnosti 3529 KO Podgorica III.

6. Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti.

Notar potvrđuje da su prilozi vjerni originalu.

Na pouku notara o mogućnosti neposrednog uvida u nadležne registre i na značaj takvog uvida ugovorne strane su saglasne da notar nema potrebe da provjerava dostavljene priloge (neposrednim uvidom u nadležne registre) i time je oslobođaju od odgovornosti, ukoliko podaci iz priloga nijesu tačni, odnosno ukoliko je u međuvremenu došlo do promjene stanja u registru. Priloge su dostavile ugovorne strane, sa sadržajem su upoznate, pažljivo su ih pregledale i potvrđuju da nije bilo izmjena od dana njihovog izdavanja do dana sačinjavanja ugovora.

Notar je prihvatila priloge kao vjerodostojne u pogledu identifikacije učesnika i nepokretnosti koje su predmet ugovora /prema priloženim dokazima/, a iz razgovora sa prisutnima, utvrdila da su sposobni i ovlašćeni i da imaju pravu i ozbiljnu volju, da

u prisustvu notara, koja postupa u okviru propisanih nadležnosti, zaključuje:-----

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

I PREDMET UGOVORA-----

I1 Na osnovu lista nepokretnosti broj **7227 KO Podgorica III** utvrđuje se da je prodavac u obimu prava 1/1 upisan kao vlasnik na nepokretnostima:-----

Iz "A" lista na:-----

-katastarskoj parceli broj 3304/1, plan skica 22, potes: Ilija Milačića, način korišćenja: garaža, broj zgrade 1, površine 25 m2,-----

-katastarskoj parceli broj 3304/1, plan skica 22, potes: Ilija Milačića, način korišćenja: građevinska parcela, površine 742 m2.-----

Iz "V" lista na:-----

-garaži, godina izgradnje 0, P, površine 25 m2, broj zgrade 1, izgrađene na katastarskoj parceli broj 3304/1.-----

I1-1 U "G" listu na naznačenim nepokretnostima ne postoje upisani tereti i ograničenja, kao ni aktivni zahtjevi.-----

I2 Na osnovu lista nepokretnosti broj **3529 KO Podgorica III** utvrđuje se da je prodavac u obimu prava 1/1 upisan kao vlasnik na nepokretnostima:-----

Iz "A" lista na:-----

-katastarskoj parceli broj 3303, plan skica 22, potes: Ilija Milačića, način korišćenja: porodična stambena zgrada, broj zgrade 1, površine 182 m2,-----

-katastarskoj parceli broj 3303, plan skica 22, potes: Ilija Milačića, način korišćenja: dvorište, površine 136 m2.-----

Iz "V" lista na:-----

-porodičnoj stambenoj zgradi, godina izgradnje 956, P, površine 185 m2, broj zgrade 1, izgrađene na katastarskoj parceli broj 3303,-----

-stambenom prostoru, PD 1, P, površine 170 m2, broj zgrade 1, izgrađene na katastarskoj parceli broj 3303.-----

I2-1 U "G" listu na naznačenim nepokretnostima ne postoje upisani tereti i

ograničenja, kao ni aktivni zahtjevi.-----

II PRENOS - OBAVEZE PRODAVCA-----

Prodavac se obavezuje da prenese pravo svojine na kupca, na njegov zahtjev, u obimu prava 1/1, na nepokretnostima označenim u rubrumu I /jedan/. Ugovorne strane su saglasne da je kupac preuzeo nepokretnosti u državinu na dan zaključenja ugovora.-----

III UGOVORENA CIJENA-----

Kupac se obavezuje da prodavcu isplati cijenu u iznosu od **651.000,00 € /šeststo pedeset jednu hiljadu eura/**. Ugovorenu cijenu kupac će isplatiti na sledeći način:-----

-**cjelokupan iznos** najkasnije u roku od 24 /dvadeset četiri/ mjeseca od dana zaključenja ugovora.-----

Ugovorne strane su saglasne da rok za isplatu ugovorene cijene predstavlja bitan elemenat ugovora za izdavanje izvršnog otpravka ugovora.-----

IV TERETI I OGRANIČENJA-----

Prodavac garantuje kupcu da predmetne nepokretnosti nisu opterećene upisanim ili neupisanim teretima. Takođe garantuje da predstavljaju njegovu imovinu stečenu kupovinom.-----

V IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

Prodavac dozvoljava kupcu da uknjiži pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima označenim u rubrumu I /jedan/ ugovora.-----

VI MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI-----

Prodavac garantuje kupcu da predmetne nepokretnosti nemaju materijalnih ni pravnih nedostataka. Ugovorne strane su saglasne da prodavac odgovara za: **materijalne** nedostatke ukoliko postoje u trenutku zaključenja ugovora, kao i za one koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca, a posljedice su uzroka koji je postojao prije toga i **pravne** ukoliko postoje okolnosti koje isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava kupca o čijem postojanju nije obaviješten, niti bi pristao da uzme stvari /nepokretnosti/ opterećene tim pravom.-----



Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štiti kupca od eventualnih zahtjeva u vezi sa nepokretnostima upućenih od trećih lica /zaštita od evikcije/ i da će kupcu nadoknaditi troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdili materijalni ili pravni nedostaci.

Prodavac je u obavezi da podmiri eventualne troškove koji terete predmetne nepokretnosti do predaje nepokretnosti u državinu kupcu, a kupac od tog dana. Kupac je ovlašten da može na svoje ime izvršiti prenos obaveza koje prate upotrebu nepokretnosti koje su predmet ugovora kod nadležnih pravnih lica.

Kupac u vezi upisane površine nepokretnosti iz ugovora nema prigovora, pažljivo ih je pregledao na licu mjesta u prisustvu prodavca i saglašava se da se radi o nepokretnostima koje želi da posjeduje u pogledu lokacije, površine i oblika.

VII PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI

Ugovorne strane su saglasne da je rizik slučajne propasti stvari prešao na kupca danom preuzimanja. Kupac je upoznat sa faktičkim stanjem nepokretnosti koje je preuzeo u viđenom stanju.

VIII TROŠKOVI I POREZI

Ugovorne strane su saglasne da troškove sastava ugovora plati kupac, kao i porez na promet nepokretnosti.

Ugovorne strane su saglasne da godišnji porez na imovinu za 2021. godinu /dvije hiljade dvadeset prvu/ plati kupac.

IX NADLEŽNOST SUDA

Ugovorne strane će odnose u vezi sa ugovorom rješavati mirnim putem i sporazumno, a u nemogućnosti takvog rješenja saglasno ugovaraju mjesnu nadležnost suda u Podgorici.

X SAGLASNOST I ODOBRENJA

Notar je ugovorne strane poučila i upozorila na zakonske odredbe o imovini koja je predmet bračne tekovine i da je takva imovina vlasništvo bračnih drugova na jednake djelove, po sili zakona, ako nije drugačije ugovoreno. S tim u vezi prodavac se izjašnjava da je u braku, ali da se radi o njegovoj posebnoj imovini stečenoj



kupovinom, što potvrđuje prisutna supruga. Sa druge strane kupac ističe da će ugovorenu cijenu za predmetne nepokretnosti platiti iz sredstava pravnog lica, iz čega proizilazi da će stečena imovina predstavljati njegovu imovinu pravnog lica.-----

Ugovorne strane su saglasne da kupac može plaćati ugovorenu cijenu po dinamici koja njemu odgovara, pod uslovom da se cjelokupan iznos kupoprodajne cijene isplati najkasnije do 19.4.2023 godine /devetnaestog aprila dvije hiljade dvadeset treće/.-----

XI PRISTAJANJE NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA-----

XI/1 Kupac, zbog preuzete obaveze po osnovu ugovorenog u rubrumu III /tri/ ugovora, izričito pristaje na izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj imovini /pokretnoj i nepokretnoj/, radi namirenja, prinudnim izvršenjem, potraživanja prodavca u visini do **651.000,00 € /šesto pedeset jednu hiljadu eura/**, uvećan za troškove prinudne naplate i zakonske kamate. Navedeno zbog neispunjenja obaveze u roku /plaćanja ugovorene cijene/.-----

XI/2 Izvršni otpravak notarskog zapisa će biti izdat prodavcu na njegov zahtjev, koji sadrži izjavu da kupac u ugovorenom roku nije isplatio dospjelo potraživanje. Kupac je saglasan da za izdavanje izvršnog otpravka može poslužiti pisana izjava prodavca, ovjerena kod notara.-----

XI/3 Ugovorne strane su saglasne da kupac može osporiti izvršnost notarskog zapisa ispravom iz koje se vidi da je ugovorena cijena isplaćena.-----

XII PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA UPIS PRAVA I SAGLASNOST ZA PRIBAVLJANJE LISTA NEPOKRETNOSTI-----

Ugovorne strane su saglasne da uplate administrativnu taksu u iznosu od 15,00 € /petnaest eura/, sa ovlaštenjem notara da podnese zahtjev za upis prava iz ugovora.-----

Vlasnik nepokretnosti je saglasan da notar elektronskim putem sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu pribavi list nepokretnosti za potrebe sačinjavanja pravnog posla.-----

XIII OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA-----

Ugovorne strane ovlašćuju notara da može, nakon izdavanja otpravka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilješkom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, o čemu će obavijestiti ugovorne strane i nadležne upravne organe.-----



XIV POUKE I UPOZORENJA

Notar je upozorila i poučila ugovorne strane u sledećem:

1. Da ugovor kao cjelovit akt predstavlja pravni osnov za uknjižbu prava svojine kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica.

2. Da se rubrum V /pet/ izbriše prilikom predaje otpravka kupcu, da se kupcu izda djelimičan otpravak izvornika, a cjelovit u vrijeme kad cijena bude isplaćena. Nakon ove pouke, ugovorne strane su saglasne da ne žele da koriste predloženu vrstu obezbjeđenja, preuzimajući rizik odluke na sebe.

3. Da materijalni i pravni nedostaci ne oslobađaju odgovornosti prodavca ukoliko su nepokretnosti u času prelaska rizika na kupca imale nedostatke koji su prodavcu bili poznati ili nisu mogli ostati nepoznati, kao i to da prodavac odgovara i za one materijalne nedostatke koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca ako su posledice uzroka koji je postojao prije toga.

4. Da je notar u obavezi da ugovor dostavi nadležnim organima, radi postupanja u skladu sa ovlašćenjima.

5. Na obavezu kupca, pod prijetnjom izricanja novčane kazne, ukoliko je ne ispuni, da u roku od 15 /petnaest/ dana od dana zaključenja podnese Upravi prihoda PJ Podgorica poresku prijavu sa dokazom o plaćenom porezu na promet nepokretnosti.

6. Da se izvrši provjera poreskih zaduženja prodavca, kako bi se izbjegla mogućnost upisa zakonske hipoteke, po ma kojem osnovu. U vezi sa tim prodavac je saglasan da je njegova obaveza da eventualne dugove podmiri o svom trošku i obezbijedi uslove za upis prava svojine na nepokretnostima iz ugovora na kupca bez tereta i ograničenja.

7. Na mogućnosti ugovaranja dodatnih sredstava obezbjeđenja prodavcu za isplatu ugovorene cijene. U vezi sa tim, na mogućnost uspostavljanja hipoteke, davanje ličnih mjenica i sl. Prodavac je shvatio značaj i mogućnost predloženog, uz izjavu da ne želi predložena sredstva obezbjeđenja, preuzimajući rizik odluke na sebe.

8. Na odredbe Zakona o sprječavanju nelegalnog poslovanja u vezi sa čim kupac izjavljuje da je upodobio poslovanje u skladu sa tim zakonom.

9. Da se kupac podvrgao neposrednom izvršenju bez odlaganja i da je upoznat sa uslovima pod kojima se može prodavcu izdati otpravak sa klauzulom o izvršnosti.

Kupac je shvatio značaj pristanka na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja nakon dospjelosti obezbijeđenog potraživanja.-----

10. Da je izvršenje po osnovu ugovora, ukoliko budu ispunjeni uslovi za izdavanje izvršnog otpravka, moguće ukoliko kupac posjeduje imovinu podobnu za izvršenje, te da u vezi sa tim nije napravljeno adekvatno obezbijeđenje prodavca da će kupac isplatiti ugovorenu cijenu.-----

XV ZAVRŠNE ODREDBE-----

Adresa za dostavu rješenja:-----

Nadležni organi mogu dostaviti rješenja o upisu prava koja proizilaze iz ugovora po osnovu njihovih nadležnosti na sledećoj adresi:-----

-za prodavca i kupca na adresi kupca: Bulevar Džordža Vašingtona 108/II apt. 34, Podgorica, koga prodavac ovlašćuje da može primiti označena rješenja u njegovo ime.-----

Otpravci izvornika dostavljeni:-----

- Prodavcu, jedan primjerak,-----
- Kupcu, jedan primjerak,-----
- Upravi za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, jedan primjerak,-----
- Upravi prihoda PJ Podgorica, jedan primjerak,-----
- Upravi lokalnih javnih prihoda, jedan primjerak,-----
- Upravi policije - Sektoru za finansijsko obavještajne poslove, jedan primjerak.-----

Obračun naknade:-----

Naknada za sastav izvornika obračunata je po:-----

- TB 1 u iznosu od 710,00 €.-----
- TB 21/3 u iznosu 35,50 €.-----
- TB 19 u iznosu od 10,00 €.-----
- PDV 21 % u iznosu 158,66 €, što ukupno za uplatu iznosi **914,16 €**. Ugovorna strana iz rubruma "Troškovi i porezi" potpisom na notarskom zapisu potvrđuje da je primila fiskalni račun i fakturu.-----

Broj strana i priloga:-----

IzvorNIK se sastoji od 9 /devet/ strana i 6 /šest/ priloga, označenih u rubrumu "dokumentacija".-----

Saglasnost za paraf i potpis:-----

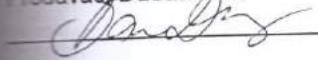




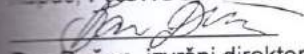
Notar je izvornik pročitala prisutnima, koji izjavljuju da su ga razumjele i da sadržina odgovara njihovoj slobodno izraženoj volji, u znak čega stranice izvornika parafiraju i na kraju potpisuju, a nakon njih to čini i notar.

UGOVORNE STRANE:

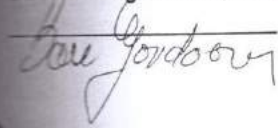
Prodavac, **Dušan Ban**

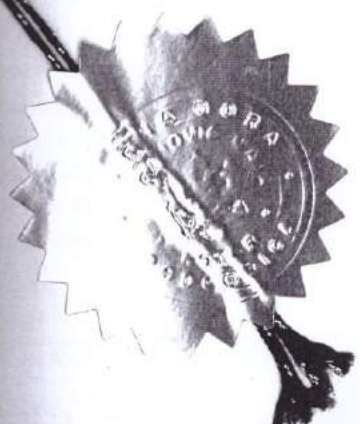


Kupac, **PROHOUSE doo Podgorica**


Ban Dušan, izvršni direktor

Davalac saglasnosti, **Gordana Ban**







IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA

Registarski broj 5 - 0010593 / 018

Datum registracije: 25.07.2002.

Broj važeće registracije: /018

Skraćeni naziv: PROHOUSE
Telefon:
eMail:
Web adresa:
Datum zaključenja ugovora: 12.01.1999.
Datum donošenja Statuta: 12.01.1999. Datum promjene Statuta: 17.11.2016.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: MOSKOVSKA BR. 75 PODGORICA
Adresa sjedišta: BULEVAR DŽORDŽA VAŠINGTONA 108/II APT.34 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 4690 Nespecijalizovana trgovina na veliko
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 969.919,51Euro (Novčani 494.772,91Euro, nenovčani 475.146,60Euro)
Stari registarski broj: 1-17314-00

OSNIVAČI:

DUŠAN BAN 1809961210248 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: VUKICE MITROVIĆ BB PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

DUŠAN BAN 1809961210248

Adresa: VUKICE MITROVIĆ BB PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ()

DUŠAN BAN 1809961210248

Adresa: VUKICE MITROVIĆ BB PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik



Dušanka Vujić
Dušanka Vujić



200-919-7287/2021

URAD ZA KATASTAR
IMOVINU

CRNA GORA

OPŠTINA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 200-919-7287/2021

Datum: 24.03.2021.

Mjesto: PODGORICA III

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, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu BAN DUŠAN, PODGORICA, za potrebe UGOVOR izdaje

LIST NEPOKRETNOSTI I PRAVA

Vrsta objekta		Vrsta prava	
		767	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Identifikacijski broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1809961210248	BAN VASILJE DUŠAN VUKICE MITROVIĆ BB Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Identifikacijski broj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1809961210248	1	Garaža GRADENJE	0	P 25	Svojina BAN VASILJE DUŠAN 1809961210248 VUKICE MITROVIĆ BB Podgorica

Postojeći tereti i ograničenja.

Naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naplaćena 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.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 24-mar-2021 10:02

Ovaj dokument preuzeo: notar Đurasović Maja

Datum i vrijeme: 24.03.2021. 10:03:47

1 / 1



200-919-7289/2021

AGENCIJA ZA KATASTAR
DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

POSREDOVAČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 200-919-7289/2021

Datum: 24.03.2021.

Mjesto: PODGORICA III

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, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu BAN DUŠAN, PODGORICA, za potrebe UGOVOR izdaje

318 0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1809961210248	BAN VASILJE DUŠAN VUKICE MITROVIĆ BB Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj (kategorija)	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	956	P 185	/
	1	Stambeni prostor KUPOVINA 40	1	P 170	Svojina BAN VASILJE DUŠAN 1809961210248 VUKICE MITROVIĆ BB Podgorica

Ne postoji tereti i ograničenja.

Uplatnjena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Taksu 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.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 24-mar-2021 10:02

Elektronski dokument preuzeo: notar Đurasović Maja

Datum i vrijeme: 24.03.2021. 10:04:34

1 / 1

Štampej

Tip: KORISNIK

Vrijeme štampe: 19.04.2021 09:55

POSREDOVAČKA JEDINICA

POSREDOVAČKA

Vrijeme štampe: 19.04.2021 09:55

POSREDOVAČKA III

22	ILIJA MILAČIĆA	Dvorište KUPOVINA	136	0.00
----	----------------	----------------------	-----	------

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Identifikacijski broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BAN VASILJE DUŠAN *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Identifikacijski broj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
22	1	Stambeni prostor KUPOVINA Četvorosoban stan	1	Prizemlje 170	Svojina 1/1 BAN VASILJE DUŠAN *
22	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	956	PRIZEMNA ZGRADA 185	

Nema postojeće terete i ograničenja.

Štampej

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 19.04.2021 09:55

POSREDOVAČNA JEDINICA

POSREDOVAČNA

Datum: 19.04.2021 09:55

POSREDOVAČNA III

POSREDOVAČNA	22	ILIJA MILAČIĆA	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA	742	0.00
--------------	----	----------------	-------------------------------------	-----	------

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Identifikacioni broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BAN VASILIJE DUŠAN *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Identifikacioni broj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
POSREDOVAČNA	1	Garaža GRAĐENJE	0	PRIZEMNA ZGRADA 25	Svojina 1/1 BAN VASILIJE DUŠAN *

Ne postoje tereti i ograničenja.

D.O.O. "PRO HOUSE"

Broj 11/21

Podgorica, 16.04.2021. god.

Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti



Naručilac procjene: Prohouse doo Podgorica

Procjenjivač : Dr Dragan Mihailović

Podgorica, april 2021. godine

Prohouse doo , Bulevar Džordža Vašingtona 108/II apt. 34

Podgorica

Poštovani,

Na Vaš zahtjev , a u skladu sa instrukcijama i uslovima za angažovanje, izvršili smo odgovarajuću procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta ukupne površine 1.085,00 m² upisanog u listovima nepokretnosti br. 3529 i 7227 za interne potrebe rukovodstva privrednog društva radi donošenja odluka od strateškog značaja . Osim za svrhu analize koja je ovdje navedena, nikakva druga namjera nije postojala , niti treba da se podrazumijeva.

Procjena tržišne vrijednosti izvršena je u skladu sa relevantnim regulatornim okvirom Crne Gore i opšteprihvaćenim međunarodnim standardima procjene (Međunarodni standardi za procjenu vrijednosti i Evropski standardi za procjenu vrijednosti).

Za svrhu ovog angažmana, tržišna vrijednost je definisana kao „ iznos za koji bi imovina mogla da se razmijeni na dan procjene, između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, poslije odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, te djelovale razumno i bez prinude. “.

U toku rada na izradi izvještaja o procjeni prezentirane su nam informacija i podaci pripremljeni od strane rukovodstva i stručnih službi kompanije. Ovi podaci su korišćeni u našem izvještaju , a mi smo se oslonili na njih bez nezavisne verifikacije ili potvrde. Prema tome mi ne dajemo mišljenje ili neku drugu formu uvjeravanja u vezi sa korišćenim podacima.

Rezultat izvještaja ne predstavlja savjet u investicionom smislu i ne treba ga tumačiti na taj način. Zaključci koji su izvedeni ne služe kao zamjena za proces prikupljanja podataka koje bi zainteresovani subjekti sproveli za potrebe bilo kakve transakcije sa nepokretnosti.

Na osnovu analize koja je prikazana u priloženom izvještaju, naše mišljenje je da tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 10.04.2021. godine iznosi:

651.000,00 eura



Kratak prikaz relevantnih podataka procjene

Predmet izvještaja	Nekretnina : Građevinsko zemljište ukupne površine 1.085 m ² upisano u listovima nepokretnosti br.3529 i 7227 KO Podgorica III
--------------------	---

Izvori informacija	nijesu bile registrovane tržišne transakcije pribjeglo se aproksimacijama. Korišćeno je više izvora informacija i to onih najrelevantnijih u svim tržišnim segmentima. Konsultovano je više izvora, odnosno firmi koje se bave prometom nekretnina i izgradnjom objekata.
Standard procjene	Evropski standardi za procjenu vrijednosti, a saglasno Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (" Sl. list CG ", br. 64/2018)
Osnova vrijednosti	Tržišna vrijednost
Valuta procjene	Eur
Procijenjena vrijednost	651.000,00 eura
Datum procjene	10.04.2021. godine
Datum izrade nalaza	12.04.2021. godine
Ovlašćeni procjenjivač	Dr Dragan Mihailović, doktor ekonomskih nauka



Mihailović

Sadržaj

1) Naziv i sjedište naručioca posla.....	5
2) Predmet procjene – podaci o nepokretnosti.....	6
2.1.) Naziv (vrsta) nepokretnosti	6
2.2.) Osnov prava vlasništva , tereti i ograničenja.....	6
3) Svrha procjene	8
4) Lokacija	8
4.1.) Makrolokacija.....	8
4.2.) Mikrolokacija	10
5) Planska regulativa.....	11
6) Formalno pravna usaglašenost nepokretnosti sa dostavljenom dokumentacijom	13
7) Usklađenost sa zakonima , standardima i normama igradnje i upotrebe objekata sa stanovišta zdravstvenih i bezbjedonosnih rizika, rizika od poplava, seizmičkog dejstva i dr.	13
8) Analiza tržišta	13
9) Metodologija procjene	15
10) Odabir metode i procjena predmetne nepokretnosti.....	17
11) Zaključak	22
12) Generalne pretpostavke i ograničavajući uslovi.....	23
13) Izjava procjenitelja o nezavisnosti.....	25
14) Prilozi i izvori informacija.....	26

1) Naziv i sjedište naručioca posla

Naziv: Prohouse doo Podgorica
Adresa : Bulevar Džordža Vašingtona 108/II apt 34
Matični broj : 02285754

Puni naziv:	DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU,PROMET ROBA I USLUGA "PROHCUSE" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTU - PODGORICA
Skraćeni naziv:	PROHOUSE
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTU
Šifra djelatnosti:	4690
Naziv djelatnosti:	Nespecijalizovana trgovina na veliko
Adresa sjedišta:	BULEVAR DŽORDŽA VAŠINGTONA 108/II APT.34
Mjesto sjedišta:	PODGORICA
Adresa prijema službene pošte:	MOSKOVSKA BR. 75
Mjesto prijema službene pošte:	PODGORICA
Ukupan kapital:	969919.51
Datum osnivanja:	25.07.2002

2) Predmet procjene - podaci o nepokretnosti

2.1.) Naziv (vrsta) nepokretnosti

Predmet procjene je građevinsko zemljište ukupne površine 1.085 m² u potesu Ilije Milačića u Podgorici, upisano u listovima nepokretnosti br. 3529 i 7227.

2.2.) Osnov prava vlasništva , tereti i ograničenja

Uvidom u prepis listova nepokretnosti preuzetih sa sajta Uprave za nekretnine CG dana 10.04.2021. godine, proizilazi da Dušan Ban ima pravo svojine u obimu prava 1/1, nad nepokretnostima upisanim u listove nepokretnosti br. 3529 i 7227.

Na listovima nepokretnosti nema upisanih tereta i ograničenja.

Na osnovu lista nepokretnosti broj 7227 KO Podgorica III utvrđuje se da je Dušan Ban u obimu prava 1/1 upisan kao vlasnik na nepokretnostima:

Iz " A " lista na:

- katastarskoj parceli broj 3304/1, plan skica 22, potes: Ilija Milačića, način korišćenja garaža, broj zgrade 1, površine 25 m² ,
- katastarskoj parceli broj 3304/1, plan skica 22, potes: Ilija Milačića, način korišćenja građevinska parcela, površine 742 m² ,

Iz " V " lista na:

- garaži, godina izgradnje 0, P, površine 25 m², broj zgrade 1, izgrađene na katastarskoj parceli broj 3304/1.

U "G" listu na naznačenim nepokretnostima ne postoje upisani tereti i ograničenja, kao ni aktivni zahtjevi.

Na osnovu lista nepokretnosti broj 3529 KO Podgorica III utvrđuje se da je Dušan Ban u obimu prava 1/1 upisan kao vlasnik na nepokretnostima:

Iz " A " lista na:

- katastarskoj parceli broj 3303, plan skica 22, potes: Ilija Milačića, način korišćenja porodična stambena zgrada, broj zgrade 1, površine 182 m² ,

- katastarskoj parceli broj 3303, plan skica 22, potes: Ilija Milačića, način korišćenja dvorište, površine 136 m²,

Iz "V" lista na:

- porodična stambena zgrada, godina izgradnje 1956, P, površine 185 m², broj zgrade 1, izgrađene na katastarskoj parceli broj 3303,

Predmet procjene je građevinsko zemljište bez postojećim objekata koji se nalaze na njemu, jer su isti, po kazivanju naručioca posla, planirani za rušenje, pa će troškovi u vezi sa rušenjem objekta biti ukalkulisani u vrijednost ukupnih ulaganja u izgradnju budućeg objekta.



Kopija plana sa Geoportala UZN

3) Svrha procjene

Na osnovu instrukcija i ugovora o angažovanju, ovlašćeni procjenjivač je izvršio procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta ukupne površine 1.085 m² upisanog u listovima nepokretnosti br. 3529 i 7227 za interne potrebe rukovodstva privrednog društva radi donošenja odluka od strateškog značaja.

Osim za svrhu analize koja je ovdje navedena, nikakva druga namjera nije postojala, niti treba da se podrazumijeva. Dobijena vrijednost važi isključivo na taj datum, ukoliko nije drugačije navedeno u izvještaju o procjeni. Događaji koji su nastali posle datuma procjene ovlašćeni procjenjivač ne uzima u obzir i takvi događaji ne mogu biti od uticaja na procijenjenu vrijednost predmeta procjene.

Standard vrijednosti koji je primjenjen u ovoj analizi je tržišna vrijednost koja je definisana kao „ iznos za koji bi imovina mogla da se razmijeni na dan procjene, između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, poslije odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, te djelovale razumno i bez prinude. “. Potrebno je imati u vidu da cijena imovine plaćena u transakciji može da se razlikuje od procijenjene tržišne vrijednosti zbog faktora kao što su motivacija strana, pregovaračke sposobnosti strana, struktura transakcije ili zbog drugih razloga specifičnih za transakciju.

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predstavlja razumnu procjenu cijene po kojoj bi imovina promijenila vlasnika između dvije voljne strane.

4.) Lokacija

4.1.) Makrolokacija

Procjenjivana nepokretnost se nalazi u Podgorici, srednjoj regiji Crne Gore. Crna Gora se nalazi u jugoistočnoj Evropi na Balkanu. Teritorija Crne Gore zauzima približno 13.812 km².

Graniči se sa Hrvatskom na zapadu (14 km), Bosnom i Hercegovinom na sjeveru (225 km), Srbijom na istoku (203 km) i Albanijom na jugu (172 km). Od Italije je razdvojena Jadranskim morem. Dužina obale je 293,5 km.

Crna Gora je po svom položaju mediteranska i balkanska zemlja, pa je i glavni saobraćajni pravac u zemlji veza između luka na Jadranu i balkanske unutrašnjosti u zaleđu.

Prema konačnim rezultatima sa poslednjeg popisa stanovništva iz 2011. godine u Crnoj Gori živi 620.029 stanovnika.

Glavni saobraćajni pravac u Podgorici, Jula Cetina, ima status prilivnog čira

Podgorica ima pogodan položaj na uscu rijeke Ribnice u Moracu u Zetsko-bijelopavličkoj ravnici. Grad je blizu zimskim centrima na sjeveru zemlje i ljetovalistima na primorju.

Udaljenost Podgorice od nekih regionalnih centara je : Tirana 159 km, Sarajevo 229 km, Zagreb 714 km, Beograd 430 km i Ljubljana 771 km.



Položaj nepokretnosti u širem okruženju

4.2.) Mikrolokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u Ulici Kralja Nikole, preko puta JU Srednja ekonomska škola "Mirko Vešović".

Na ovoj mikrolokaciji je izgrađeno ili je u fazi izgradnje veliki broj objekata poslovno stambenog tipa.

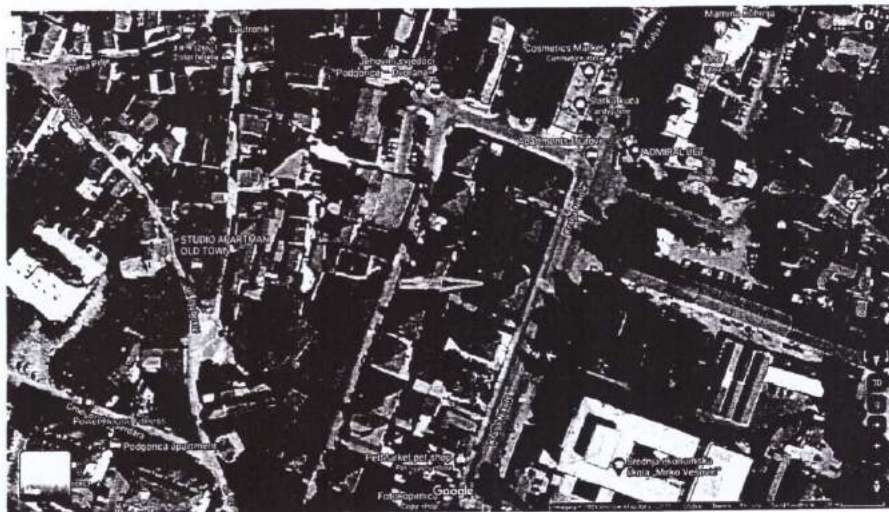
Zona lokacije predmetne nekretnine je na udaljenosti od cca 500m od Hotela Hilton, cca 200 m od brda Ljubović i cca 400 m od tržnog centra Gintaš.

Udaljenost od autobuske i željezničke stanice iznosi cca 1,5 km, a od aerodroma cca 10 km.

Parcela je pozicionirana uz glavnu ulicu, pa je saobraćajna povezanost lokacije veoma dobra.

Predmetna nekretnina lokacije je u zoni koja je kompletno infrastrukturno opremljena.

Nekretnina se nalazi u zahvatu Urbanističkog projekta "Stara Varoš" - izmjene I dopune.



Položaj nepokretnosti u u užem okruženju



Položaj nepokretnosti u užem okruženju

5) Planska regulativa

Predmetna nekretnina se nalazi u zahvatu Urbanističkog projekta " Stara Varoš " – izmjene i dopune u Podgorici.

Postojeće stanje lokacije:

Katastarske parcele broj 3304/1 i 3303 KO Podgorica III nalaze se u zahvatu UP " Stara Varoš " – izmjene i dopune u Podgorici, koja je izgrađena.

Planskom dokumentacijom na urbanističkoj parceli broj UP F3304 evidentiran je postojeći stambeni objekat sa bonitetom dobar i planirana je izgradnja novog objekta mješovite namjene.

Planirano stanje lokacije:

Urbanistička parcela broj UP F3304 definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu parcelacija koja čini sastavni dio ovih uslova i površine je prema tabeli plana 1.089 m².

Gradjevinske linije definisane su koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu geodezija.

Na predmetnoj parceli su predviđeni sledeći urbanistički pokazatelji:

- indeks zauzetosti – 0,5
- indeks izgradjenosti – 2,5
- maksimalna spratnost – P+4
- BRGP – 2.723 m²



plan namjene površina



plan parcelacije

6) Formalno pravna usaglašenost nepokretnosti sa dostavljenom dokumentacijom

Stanje na terenu se poklapa sa stanjem koje je upisano u LN 3529 i 7227 KO Podgorica III.

Lokacija se nalazi u VIII zoni seizmičkog intenziteta po MSC.

8) Analiza tržišta

Podaci sa tržišta nekretnina u Crnoj Gori su i dalje nedovoljno uređeni. Ne postoji centralizovana baza podataka o sprovedenim kupoprodajnim transakcijama, a na osnovu koje bi se mogla uraditi pouzdana statistička obrada podataka.

Do zaključaka o trendu kretanja cijena nekretnina može se doći analizom podataka o kretanju cijene stanova novogradnje koje publikuje MONSTAT, kao i praćenjem i analizom ponudjenih cijena preko agencija za nekretnine. Takođe, zarad izvođenja zaključaka o trendu kretanja nekretnina koriste se i makroekonomski podaci na nivou Crne Gore.

Analizom godišnjih publikacija MONSTATA i na bazi makroekonomskih projekcija za period 2021 – 2023. godine može se izvesti zaključak da se u narednom periodu očekuje blagi opšti porast cijena.

Tržište stambenih i poslovnih prostora u Podgorici , i pored negativnih posljedica koje su uzrokovane pandemijom Covid-a , pokazuje trend rasta.

Najviša je potražnja za manjim stambenim jedinicama (do 50 m²) i to u novoizgradjenim objektima. Starogradnja je aktuelna uglavnom u dijelovima grada gdje ne postoje uslovi za izgradnju novih objekata.

Najtraženiji su stanovi u City kvartu (1.300 – 1.400 eura/ m²), na Zabjelu (1.100 – 1.200 eura/m²), na Starom aerodromu (1.100 – 1.200 eura m²).

Cijena poslovnih prostora najviše zavisi od lokacije na kojima se objekat nalazi i uglavnom se kreću u rasponu od 1.400 – 2.000 eura/m².

Takođe, treba napomenuti da je na tržištu sve više primjetna kvalitetna gradnja manjih stambenih zgrada, a gdje se m² prodaje po znatno većim cijenama.

Cijene stanova i poslovnih prostora direktno utiču na cijene građevinskog zemljišta za stambeno – poslovnu gradnju.

Analiza tržišta zemljišnih parcela u neposrednoj blizini predmetne lokacije je pokazala da su transakcije ove vrste nekretnina u posljednje vrijeme sporadične.

Uglavnom se radi o ranije kupljenom zemljištu ili se radi po principu ulaganja u zajedničku gradnju, a na osnovu koga vlasnik zemljišta u zamjenu dobija unaprijed dogovoreni procenat od novoizgrađene nepokretnosti, pa se shodno tome i do kupoprodajne cijene zemljišta teže dolazi.

Na osnovu uvida u ponude sa sajtova agencija za nekretnine i na osnovu internih podataka o kupoprodajnim transakcijama zemljišta u neposrednoj blizini lokacije dolazi se do zaključka da se cijene kreću u rasponu od 450 – 750 eura/m², a sve u zavisnosti od mikrolokacije, namjene i urbanističkih pokazatelja, veličine, infrastrukturne opremljenosti, udaljenosti od grada, pristupa glavnoj saobraćajnici, poslovnog okruženja i dr.

Na osnovu prikupljenih podataka o ponudjenim vrijednostima stanova i poslovnih prostora koji se nalaze u neposrednoj blizini procjenjivane lokacije, preuzetih sa sajtova agencija za nekretnine, kao i interne baze podataka izvedena je prodajna cijena za stambene i poslovne prostore, a koja je korišćena za potrebe obračuna tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti.

9) Metodologija procjene

Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (" Sl. list CG ", br. 64/2018) je definisano da materijalna sredstva koja mogu biti predmet procjene su zemljište, građevinski objekti, postrojenja i oprema, biološka sredstva, investicione nekretnine i razvojni projekti.

- 2) Iznosni pristup
- 3) Prinosni pristup

Svrha upotrebe više od jednog pristupa prilikom procjene je da se njihovom primjenom razviju uzajamno potkrepljujući dokazi u pogledu potpunijih zaključaka o procijenjenoj vrijednosti.

Troškovni pristup

Troškovni pristup je baziran na principu supstitucije, pri čemu se polazi od pretpostavke da racionalan kupac neće za konkretnu imovinu platiti cijenu više nego što bi bilo potrebno da iznova nabavi materijalno sredstvo koje bi imalo istu upotrebnu vrijednost kao materijalno sredstvo koje je predmet procjene.

Troškovni pristup se koristi u slučajevima kada nema dovoljno podataka za pouzdanu primjenu prinosnog i tržišnog pristupa, odnosno kada je predmet procjene specifičnih karakteristika te ne postoji aktivno tržište takvih sredstava i pouzdani uporedivi podaci za sredstva sličnih karakteristika i korisnosti.

U okviru troškovnog pristupa, procjena vrijednosti materijalnih sredstava se može vršiti primjenom jednog od sledećih pristupa:

- Metoda amortizovanih troškova zamjene i
- Metoda troškova reprodukcije

Prinosni pristup

Prinosni pristup počiva na principu anticipacije. Po ovom principu, tipičan investitor/kupac na tržištu ulaže u onu imovinu od koje očekuje da mu u budućnosti donosi dobit i druge koristi. Metodi direktne kapitalizacije, DNT i rezidualni metod se najčešće koristi za procjenu nekretnina, ali u određenim situacijama metod DNT se može primijeniti i za procjenu postrojenja i opreme.

Procijenjena vrijednost se može definisati kao sadašnja vrijednost svih prava na buduće koristi. Prvi korak u procjeni ovom metodom je utvrđivanje potencijalnog bruto prihoda koji procjenjivana materijalna sredstva mogu da generišu u budućnosti.

U okviru prinosnog pristupa, procjena vrijednosti materijalnih sredstava se može vršiti primjenom jednog od sledećih pristupa:

- Metoda direktne kapitalizacije;
- Metoda diskontovanih novčanih tokova; i/ili
- Rezidualni metod

Tržišni pristup

Tržišni pristup počiva na premisi da se kupci na tržištu odlučuju za kupovinu upoređivanjem cijena, tako da je baziran na principu supstitucije.

Bazira se na premisi da racionalan kupac za konkretnu imovinu neće platiti više nego što bi platio neku drugu imovinu slične namjene, kvaliteta i starosti, pa podrazumijeva pribavljanje informacija sa sekundarnog tržišta o postignutim cijenama u prometu imovine slične onoj koja se procjenjuje. Te uporedive cijene se zatim koriguju za sve eventualne razlike između te imovine i imovine koja je predmet procjene kao i uslova pod kojim je transakcija obavljena. Po korigovanju ovih cijena, one mogu biti korišćene kao tržišna vrijednost za procjenu vrijednosti konkretne imovine.

U okviru tržišnog pristupa za procjenu materijalnih sredstava primjenjuje se metod direktnog upoređivanja cijena.

Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (" Sl. list CG ", br. 64/2018) je propisano da ovlašćeni procjenjivač vrši procjenu zemljišta na osnovu:

- 1) vrste, kategorije i namjene zemljišta (poljoprivredno, građevinsko , šumsko)
- 2) prava svojine, odnosno korišćenja
- 3) površine i

...
će se koristiti prinosni pristup – rezidualni metod.

10) Odabir metode i procjena predmetne nepokretnosti

Shodno namjeni predmetne nepokretnosti – građevinskog zemljišta , kao i da se na osnovu raspoloživih informacija zaključuje da se radi o razvojnom projektu, procjena je urađena primjenom prinosnog pristupa kroz rezidualni metod.

Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (" Sl. list CG ", br. 64/2018) je definisano da razvojni projekti predstavljaju projekte za koje se planira realizacija i kod kojih se uzima u obzir direktan potencijal za zaradu koju nepokretnost namijenjena izgradnji ili rekonstrukciji u okviru projekta ima u skladu sa njenom lokacijom i datim urbanističkim parametrima.

Ovlašćeni procjenjivač vrši procjenu vrijednosti razvojnih projekata (na primjer zemljišta koje je namijenjeno izgradnji i/ili građevinskog objekta za koji se vrši prenamjena) na bazi pretpostavke o najboljoj upotrebi i namjeni predmetnog projekta i sagledavanja ukupnog troška koji je potreban do njegovog završetka i stavljanja u funkciju, uključujući trošak izgradnje, trošak finansiranja i minimalni očekivani profit investitora.

Optimalna iskorišćenost (highest and best use) podrazumijeva upotrebu imovine koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno

dopuštena i finansijski izvodljiva. Tržišna vrijednost procjenjivane nepokretnosti po pravilu podrazumijeva njenu optimalnu iskorišćenost.

S obzirom da je predmetno građevinsko zemljište razrađeno urbanističkim planom, njegovim privođenjem planiranoj namjeni (stambeno – poslovni objekat) smatra se da je zadovoljen zahtjev za optimalnu iskorišćenost.

Rezidualni metod polazi od razvojnih potencijala lokacije – zemljišta, uvažavajući princip najbolje moguće namjene.

Na osnovu tako sagledanog razvojnog potencijala predmeta procjene, projektuju se buduće koristi koje bi potencijalni investitor imao od takve lokacije i/ili izgradnje novog građevinskog objekta na takvoj lokaciji.

Rezidualni metod podrazumijeva utvrđivanje vrijednosti predmeta procjene putem sledeće formule:

Bruto razvojna vrijednost projekta – troškovi razvoja – profit investitora = rezidualna (neto) vrijednost predmetnog sredstva (razvojnog projekta)

gdje je:

BRVP – vrijednost završenog projekta (baziranog na najboljoj upotrebi i namjeni i urbanističkim parametrima za datu lokaciju)

Troškovi razvoja – obuhvataju troškove izgradnje, profesionalne naknade (pravne, konsultantske, troškove projektovanja, troškovi projektnog menadžmenta i dr.), troškovi marketinga, troškove provizije od prodaje / izdavanja i troškovi finansiranja.

Profit investitora – mora biti zasnovan na tržišnoj osnovi i predstavlja minimalnu očekivanu zaradu koju investitor u projekat očekuje za sebe i predstavlja nagradu za angažovani kapital i sav rizik kojem je izložen kapital.

Prihod od prodaje stambenih i poslovnih prostora je računat na osnovu usvojene prosječne cijene stambenog poslovnog prostora na posmatranoj lokaciji od 1.300,00 eura / m² i poslovnog prostora u sivoj fazi od 1.550,00 eura / m².

Izgradnja objekata je skup radnji koje obuhvataju izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje objekata, vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekata i stvaranje uslova za upotrebu objekata.

Građenje objekta je izvođenje radova (pripremni radovi, radovi na izradi građevinskih konstrukcija, građevinsko-instalaterski radovi, radovi na ugradnji

građevinskih proizvoda, ugradnji postrojenja i opreme i drugi radovi) radi građenja novog objekta, rekonstrukcije objekta ili radi promjene stanja u prostoru. Pripremni radovi su radovi na pripremi gradilišta odnosno radovi koji su vezani za ograđivanje gradilišta; radovi na uklanjanju postojećih objekata i dr; građenje i postavljanje objekata i instalacija privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova; građenje, odnosno postavljanje objekta za potrebe prezentacije budućeg objekta; obezbjeđenje prostora za dopremu i smještaj građevinskog materijala i

opštinski propisi“, br. 039/20 od 06.11.2020.) svrstana u Prvu zonu (I) za potrebe obračuna komunalnog doprinosa , a po kojoj je predviđeno da se po m² neto površine objekta plaća naknada od 136,68eur / m².

Troškovi projektovanja, revizije, osiguranja, geodetskih mjerenja, stručnog nadzora i marketinga su usvojeni na 10 % direktnih troškova gradnje.

Nepredviđeni troškovi su projektovani na 5 % od direktnih troškova gradnje, što je uobičajna praksa u građevinarstvu.

Troškovi finansiranja su projektovani na period od jedne godine, u visini od 50 % od ukupnih troškova gradnje, sa godišnjom kamatnom stopom od 7 %.

Profit investitora je predviđen u iznosu od 15 % od ukupnih prihoda, što je po mišljenju ovlaštenog procjenitelja minimalno očekivana zarada koju investitor očekuje za sebe i predstavlja nagradu za angažovani kapital i sav rizik kojem je izložen taj kapital.

Predviđeni rok za realizaciju projekta je 12 mjeseci.

Usvojeni parametri i pretpostavke su u skladu sa trenutnim podacima u vezi sa predmetnom nekretninom i iste treba uzeti sa dozom opreza, jer bi naknadna odstupanja u površinama, tehničkim rješenjima i drugim sadržajima nakon izrade

projektne dokumentacije, mogla da dovedu do značajnih odstupanja u krajnjoj vrijednosti zemljišta.

Opšte pretpostavke

Urbanistička parcela	UP F3304
Površina - m2	1089
Dozvoljena spratnost	P+4
Koeficijent izgrađenosti	2,50
Koeficijent zauzetosti	0,50
BRGP - m2	2723,00
BRGP - poslovni prostor -m2	545,00
BRGP - stambeni prostor -m2	2178,00
NPP - poslovni prostor - m2	490,50
NPP - stambeni prostor -m2	1851,30

Prihodi od prodaje	Površina	Cijena m2	Ukupno
Poslovni prostor	490,50	1.550,00	760.275,00
Stambeni prostor	1.851,30	1.300,00	2.406.690,00
Ukupno			3.166.965,00

Troškovi izgradnje			
Troškovi gradnje	Površina	Cijena m2	Ukupno
Poslovni prostor	545,00	450,00	245.250,00
Stambeni prostor	2.178,00	550,00	1.197.900,00
Ukupno			1.443.150,00

Ostali troškovi		
Nematerijalni troškovi	10 % troškova igradnje	144.315,00
Rezervisanja za nepredviđene troškove	5 % troškova igradnje	72.157,50
Ukupno		216.472,50

Naknada za komunalno opremanje	Površina	Cijena m2	Ukupno
	2.341,80	136,68	320.077,22

	Kredit	Kamata	Ukupno
--	--------	--------	--------

--	--	--	--

Vrijednost zemljišta po m2 - zaokruženo	600,00
---	--------

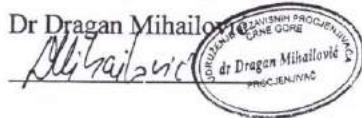
11) Zaključak

Tržišna vrijednost nepokretnosti = $1.085 \text{ m}^2 * 600,00 \text{ eura} = 651.000,00 \text{ eura}$

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti je urađena prinosnim pristupom procjeni kroz primjenu rezidualne zemljišne metode koje je rezultiralo da gore navedena vrijednost predstavlja indicaciju tržišne vrijednosti na dan 10.04.2021. godine.

Ovlašćeni procjenjivač

Dr Dragan Mihailović



12) Generalne pretpostavke i ograničavajući uslovi

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujem sledeće:

- Poslove procjene vrijednosti nekretnina obavljam stručno , profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa relevantnim regulatornim okvirom Crne Gore i opšteprihvaćenim međunarodnim standardima procjene

postupku i koji su sačrznani u elaboratu procjene, prikupljeni su iz izvora koji se smatraju pouzdanim i uzeti su kao korektni i istiniti, potpuno primjenljivi, odgovarajući i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki , analiza i proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane ovlašćenog procjenitelja u mjeri kojoj je to bilo moguće i u izvještaju o procjeni detaljno obrazloženi.

- Prezentovani izvještaj se temelji na pretpostavci da su vlasnički i drugi pravni dokumenti dostavljeni procjenitelju bez ikakvih pravnih smetnji. Dakle, ne postoji odgovornost procjenitelja za pitanja pravnog karaktera, u vezi sa vlasničkim pravima na imovini i obavezama. U postupku procjene se pretpostavlja da su tvrdnje naručioca i prezentovana dokumentacija valjani..
- Izvještaj o procjeni je urađen od strane profesionalno obučene osobe i predstavlja njegovo mišljenje, a ne dokazivu činjenicu. Ne preuzimam odgovornost za tačnost informacija dobijenih od drugih lica, uključujući klijenta i njegove zaposlene ili informacije dobijene iz javnih evidencija, a koji su korišćeni prilikom izrade izvještaja o procjeni. Shodno tome, sve raspoložive informacije i podaci su istražene i prezentovane u ponajboljem znanju i uvjerenju kao tačne, ali ne preuzimam odgovornost za njihovu istinitost. Procjenitelj jedino garantuje da su zaključci i mišljenja u procjeni donešeni u njegovom najboljem znanju , uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene.
- Procjenitelj nema postojeći ili potencijalni udio u vlasništvu nad predmetom procjene i nema nikakav lični interes u odnosu na zainteresovana lica, te da ne postoji sukob interesa sa naručiocem procjene.

- Vrijednost bilo kojeg dijela imovine ili obaveze koja je naznačena u izvještaju o procjeni, izuzeta iz cjeline, ne predstavlja njenu pravu vrijednost. Dakle sve informacije, mišljenja, zaključci i rezultati vrednovanja izneseni u ovom dokumentu mogu se interpretirati isključivo u okviru priloženog izvještaja o procjeni. Izjave i zaključci sadržani u izvještaju se temelje na cjelini informacija i vrednovanja iznesenih u njemu, te se nijedan dio ne može posmatrati bez razmatranja izvještaja u cjelini.
- Analize, savjeti, preporuke, mišljenja ili zaključci sadržani u izvještaju o procjeni namijenjeni su isključivo za upotrebu naručioca i ostalih korisnika izvještaja o procjeni koji su navedeni u instrukcijama i uslovima za angažovanje i ne mogu se koristiti u bilo koju drugu svrhu od strane naručioca ili trećeg lica.
- Dobijene vrijednosti u procjeni važe isključivo na dan procjene.
- Izvještaj o procjeni vrijedi samo za pomenutu namjenu i nije dozvoljeno nikakvo drugačije korišćenje i pozivanje na nju, kako od strane naručioca, tako i od strane trećih lica. Procjenitelj nije dužan svjedočiti pred sudom u vezi sa sadržajem izvještaja ukoliko se o tome ne dogovore ugovorne strane.
- Bilo koja kopija ovog izvještaja koja ne sadrži originalni potpis plavim mastilom i pečat se smatra neautorizovanom i može biti izmijenjena zbog čega se smatra nevažećom.
- Naknada za ovaj izvještaj nije uslovljena prihvatanjem ili korišćenjem ovog izvještaja.
- Sadržaj ovog izvještaja je strogo povjerljiv za procjenitelja, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovano na bilo koji način ili distribuirano bez pismene saglasnosti procjenitelja. Posjedovanje izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline izvještaja.
- U vezi sa podacima koji se odnose na budućnost, željeli bismo da naglasimo da obično postoje razlike između projektovanih i stvarnih rezultata zbog toga što se događaji i okolnosti često ne odvijaju onako kako je očekivano, a razlike mogu da budu materijalno značajne. Ova odstupanja, rezultat su dejstva niza eksternih i internih faktora nad kojima mi nemamo uticaj, te se ovlašćeni procjenitelj ne može smatrati odgovornim.

13) Izjava procjenitelja o nezavisnosti


Ovim potvrđujem, u svom najboljem znanju i uvjerenju da:

- da su analize, mišljenja i zaključci u izvještaju o procjeni ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim uslovima koji su u njemu navedeni i

o procjeni, kao i naknada koju ovlašćeni procjenjivač prima za obavljanje zadatka navedenog u izvještaju o procjeni, nije uslovljena prikazivanjem unaprijed dogovorenih rezultata,

- da je procjena izvršena u skladu sa relevantnim regulatornim okvirom Crne Gore i opšteprihvaćenim međunarodnim standardima procjene (Međunarodni standardi za procjenu vrijednosti i Evropski standardi za procjenu vrijednosti).
- da je ovlašćeni procjenjivač ovlašćen i kvalifikovan u skladu sa licencom koju dostavlja u prilogu izvještaja o procjeni.

Ovlašćeni procjenivač
Dr. Dragan Mihailović
Dr. Dragan Mihailović



14) Prilozi i izvori informacija

- Instrukcija i uslovi za angažovanje
- Licenca ovlašćenog procjenjivača
- Biografija (CV) ovlašćenog procjenjivača
- Polisa odgovornosti
- Izvod iz CRPS-a
- Izjava o sveobuhvatnosti podataka
- Pravilnik o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („ Sl. list CG “ br. 52 /16)
- Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („ Službeni list Crne Gore – opštinski propisi “, br. 039/20 od 06.11.2020.)
- Urbanističko tehnički uslovi
- Listovi nepokretnosti
- Zakon o računovodstvu
- MRS i MSFI
- Internet sajtovi

PODGORICA

Datum: 13.04.2021 09:44

NO: POGGORICAIII

LIST NEPOKRETNOSTI 3529 - PREPIS

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BAN VASILJE DUŠAN	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim dijelovima objekta					
Broj/podbroj	Ime/zgrada	Način korišćenja Osnov stambenja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spraznost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3303	1	Porođična stambena zgrada KUPOVINA	956	PRIZEMNA ZGRADA 185	
3303	1	Stambeni prostor KUPOVINA Četvorosoban stan	1	Prizemlje 170	Svojina 1/1 BAN VASILJE DUŠAN *

Ne postoje tereti i ograničenja.

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 12.04.2021 09:25
ID: PODGORICA III

LIST NEPOKRETNOSTI 7227 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Stoka	Datum upisa	Petis ili ulica / kućni broj	Način korištenja Osnov iskazanja	Površina m ²	Prilog
3204-1	1	22		KULIAKLAČICA	Garža VSE OSNOVA	25	0,00
3204-1		22		KULIAKLAČICA	Gradjevinska parcela VSE OSNOVA	741	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Katastrni broj - ID broj	Kazivo nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Osim prava
	BAN VESULJE DUŠAN	Stojna	1:1

Podaci o objektima i posebnim dijelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korištenja Osnov iskazanja Sadržaj	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosioc prava Adresa, Mjesto
3204-1	1	Čuvanje GRADNJE	0	PRIZEMNA SPRATNA 25	Stojna 1:1 BAN VESULJE DUŠAN

Ne postoje tereti i ograničenja.

ul. R. u.

broj	povisli	IZ =	ZOL	max.	E	B	BRGP-1	II =	clomc	broj st
						stor	lgrc			
545	0,5	F+d		2723	2178		545	2,5	18	54

URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PARCELE:

Zona	broj UP	namjena	P. parcela	broj objekata	oznaka	status	direkiva	koef. spr.	sprotivost	BRGP



UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA
CRNE GORE

Članica
IEGoVA



№ 190

Procjenjivač

Ekonomska oblast

Mihailović Dragan Dipl.ekon.

PREDSJEDNIK
KOMISIJE

PODGORICA
Oktobar 2017



PREDSJEDNIK
UDRUŽENJA



POLISA
ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

Ugovarač osiguranja: **Mihailović Dragan, 81000 Podgorica, Studentska 138**

1 Tarifa premija XI - za osiguranje od opšte odgovornosti				
1	Opšte odgovornosti - razne delatnosti -Odgovornost procjenjivača nekretnina Opšte odgovornosti - razne djelatnosti, Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokrivanje za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem mogu se osigurati pravna i fizička lica koja pružaju usluge u svojstvu procjenjivača-procjenitelja za štete koje proisteknu kao posledica učinjene profesionalne greške, nesavjesnog ili nestručnog postupka, odnosno propusta koji je u suprotnosti sa pravilima struke. -Suma osiguranja predstavlja maksimalnu obavezu Osiguravača po štetnom događaju i iznosi 5.000 Eur Suma osiguranja: 5.000,00 Agregatni limit: 5.000,00 Teritorijalno pokrivanje Crna Gora - Napomena :Franšiza (Učešće u šteti) je 10%	5.000,00	5.000,00	90,00
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	90,00	0,00	36,00
Ukupno:				54,00
		PREMIJA OSIGURANJA		54,00
		Porez:		4,86
		UKUPNO ZA UPLATU:		58,86

Premija osiguranja 58,86 € obračunata za period od 08.04.2021 do 08.04.2022 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: 6-39644/1
Zamjena polisa: _____
Vrsta osiguranja: Opšta odgovornost
Šifra osiguranja: 1301
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 660729
Mjesto: Podgorica
Datum: 08.04.2021

Ugovarač osiguranja: Mihailović Dragan, 81000 Podgorica, Studentska 138
JMBG:1412979212984

Osigurani: Mihailović Dragan, 81000 Podgorica, Studentska 138
JMBG:1412979212984

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Početak osiguranja po svakoj polisi je istek 24-og dana datuma nastanka na polisi kao datum početka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og dana dana uplate premijskog obroka definisanog opštim planom koji čini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og dana dana nastanka kao dospelice 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 obaveza starija opomena Društva.
U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravač nema pravo da zahtjeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pruženo osiguravajuće pokrivenje. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koje pravi po osnovi ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može prosluditi na obracu 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 ovlaštenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.

Wela
SBRG
UNIONA
KOMPANJSKO DRUŠTVO ZA OSIGURANJE
UNIONA
KLIJENTNO
OSIGURANJE
PODGORICA

M.P. _____
Za Ugovarača



CRNA GORA
NOTAR
MAJA ĐURASOVIĆ
PODGORICA
ULICA OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR.7

UZZ 547/2021

POTVRDA OTPRAVKA IZVORNIKA

Ja, notar Maja Đurasović, _____

POTVRDUJEM _____

da sam ovaj **otpravak** uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom, osim što su iz istog, uz saglasnost ugovornih strana izostavljeni njihovi identifikacioni dokumenti. _____

Otpravak je ovjeren, sastoji se od 9 /devet/ strana i 4 /četiri/ priloga, sačinjen je za prodavca **Ban Dušana**. _____

Podgorica, na dan sačinjavanja notarskog zapisa. _____



Notar

Maja Đurasović



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



INVESTITOR ¹	Prohouse d.o.o. Podgorica
OBJEKAT ²	Objekat mješovite namjene
LOKACIJA ³	Kat. parcele 3304/1 i 3303 KO Podgorica III, UP F3304, UP "Stara Varoš" – izmjene i dopune
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ⁴	Arhitektura
PROJEKTANT ⁵	"STUDIO 4B" DOO, ul Ivana Vujoševića 30/s, Semir Bučan
ODGOVORNO LICE ⁶	BUČAN SEMIR, dipl.inž.arh.
GLAVNI INŽENJER ⁷	BUČAN SEMIR, dipl.inž.arh. br.licence: UPI 107/7 - 1255/2
SARADNICI NA PROJEKTU ⁷	BUČAN DAMIR, spec.sci.arh HASANOVIĆ SELMA, spec.sci.arh TAMARA KOLJENŠIĆ, Bsc.politehnike LEJLA KOJIĆ, spec.sci.arh

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv objekta koji se gradi

³ Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat održavanja

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika, adresa i ime odgovornog lica

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime preduzetnika

⁷ Ime vodećeg projektanta, broj licence i potp

SADRŽAJ PROJEKTA

1. Tekstualna dokumentacija

- Projektni zadatak
- Tehnički opis

2. Grafička dokumentacija

1. Geodetska podloga
2. Šira situacija
3. Situacija
4. Parterno uređenje
5. Osnova garaže
6. Osnova prizemlja
7. Osnova prvog sprata
8. Osnova drugog sprata
9. Osnova trećeg sprata
10. Osnova četvrtog sprata
11. Osnova tavanke etaže
12. Osnova krova
13. Presjek A-A
14. Presjek B-B
15. Jugoistočna fasada
16. Sjeverozapadna fasada
17. Sjeveroistočna fasada
18. Jugozapadna fasada
19. 3D prikaz
20. 3d prikaz
21. Fotomontaža

2. Tekstualna dokumentacija



PROJEKTNI ZADATAK

**INVESTITOR,
"Prohouse" D.O.O. Podgorica**

OBJEKAT: OBJEKAT CENTRALNI DJELATNOSTI

LOKACIJA: Kat. parcele 3304/1 i 3303 KO Podgorica III, UP "Stara Varoš" – izmjene i dopune

INVESTITOR: "Prohouse" d.o.o. Podgorica

Podloga za izradu projektne dokumentacije Glavnog projekta objekta mješovite namjene, su urbanističko-tehnički uslovi izdati od nadležnog Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Podgorica, D 08-332/20-1019 od 09.10.2020. godine i iskazane potrebe investitora.

I. NAMJENA OBJEKTA

Namjena objekta je objekat mješovite namjene. Imajući u vidu urbanističko-tehničke uslove nadležnog organa i zahtjeve investitora definisane kroz ovaj projektni zadatak, treba projektovati objekat, čija je spratnost P+4, horizontalnih gabarita i bruto građevinske površine koji odgovaraju zadatim parametrima iz UTU.

Objekat projektovati u zadatim gabaritima, poštujući građevinske i regulacione linije.

II. SADRŽAJ

Objekat ima mješovitu namjenu, u okviru kojeg je potrebno bruto građevinsku površinu od 2723 m² organizovati prema zahtjevima investitora. Potrebno je organizovati minimum 10 stambenih jedinica u okviru zadatih gabarita, kao i podzemnu etažu sa obezbijeđenim parking mjestima po standardima i parametrima iz urbanističko-tehničkih uslova.

Objekat projektovati u zadatim gabaritima, poštujući građevinske i regulacione linije.

III. KONSTRUKCIJA

Konstrukciju objekta projektovati kao kombinaciju horizontalnih i vertikalnih betonskih elemenata postavljenih u upravnim pravcima – skeletni sistem konstrukcije. Krovnu konstrukciju je potrebno planirati kao betonsku kosu ploču, sa potrebnom konstrukcijom koja se oblaže odgovarajućim pokrivačem.

IV. OBRADA POVRŠINA

Materijalizacija objekta treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Kombinovati elemente kamena i maltera u svijetlom tonu.

V. ELEKTROINSTALACIJE

Priključak na elektrodistributivnu mrežu projektovati u skladu sa tehničkim uslovima pribavljenim od nadležnog organa.

U skladu sa namjenom prostora, projektovati instalaciju priključnica i rasvjete, kao i gromobransku instalaciju, odnosno instalacije jake i slabe struje.

VI. VODOVOD I KANALIZACIJA

U skladu sa namjenom prostora i Urbanističko tehničkim uslovima, treba projektovati instalacije vodovoda i kanalizacije.

VII. STANDARDI PROJEKTOVANJA

Kompletna tehnička dokumentacija, mora biti urađena u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, ovim projektnim zadatkom, propisima koji uređuju ovu oblast, tehničkim propisima, preporukama i standardima i odgovarajućim projektantskim iskustvom.

Podgorica, mart 2021. god.

INVESTITOR,

"Prohouse" D.O.O. Podgorica



TEHNIČKI OPIS

www.studio4b.me

Uz idejno rješenje objekta, čija je lokacija na katastarskim parcelama 3304/1 i 3303 KO Podgorica III, UP F3304, UP "Stara Varoš" – izmjene i dopune, Podgorica, investitora Prohouse d.o.o. iz Podgorice.

I - UVODNE NAPOMENE

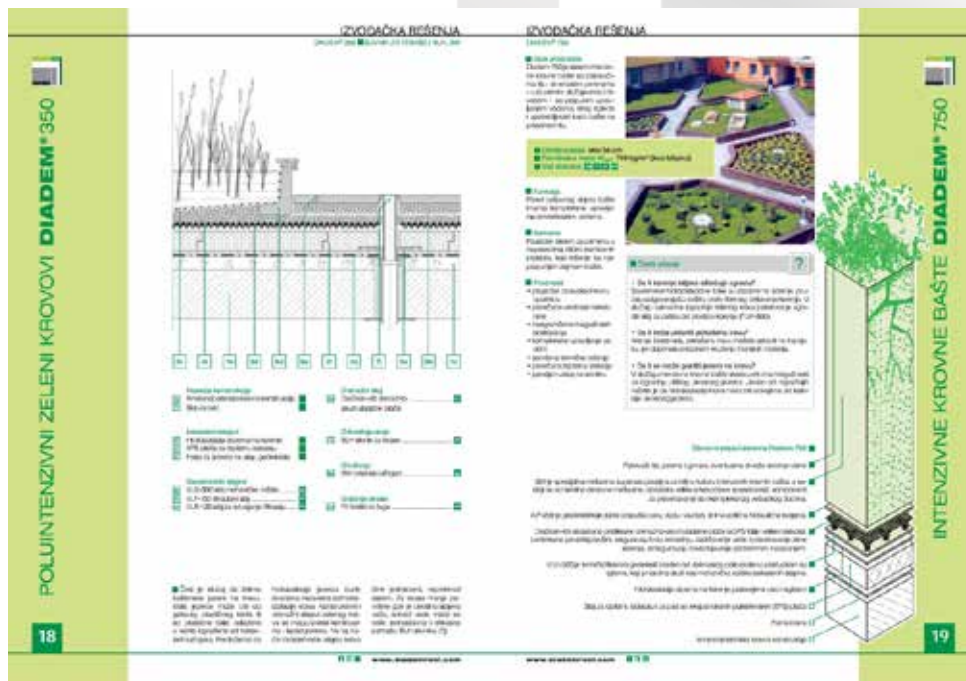
Idejni projekat objekta mješovite namjene , na katastarskim parcelama 3304/1 i 3303 KO Podgorica III, UP F3304, UP "Stara Varoš" – izmjene i dopune, Podgorica, investitora Prohouse d.o.o. iz Podgorice, urađen je na osnovu urbanističko tehničkih uslova koje je izdao Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada Podgorice, broj D 08-332/20-1019 od 09.10.2020. godine i iskazanih potreba i želja investitora kroz dostavljeni Projektni zadatak.

Gabariti objekta, horizontalni i vertikalni - odnosno bruto površina objekta centralnih djelatnosti, kao i građevinske linije, odnosno parametri koji su definisani sa dobijenim urbanističko-tehničkim uslovima, u potpunosti su ispoštovani.

III - LOKACIJA

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja objekta mješovite namjene, je na katastarskim parcelama 3304/1 i 3303 KO Podgorica III, UP F3304, UP "Stara Varoš" – izmjene i dopune, u Podgorici.

Pristup parceli je omogućen postojećim gradskim saobraćajnicama. Saobraćajnice su definisane i tretirane važećim planskim dokumentom DUP-a (vidjeti urbanističko-tehničke uslove i situaciju). Projektom je predviđena rampa zadovoljavajućih dimenzija, radijusa i poprečnog presjeka za nesmetanu manipulaciju i saobraćanje motornih vozila, adekvatan broj parking mjesta shodno namjeni stanovanja (23 parking mjesta u podzemnoj garaži) i zona gornje ploče garaže na koti terena, iskorištena za zelenu površinu i hortikulturno uređenje pomoću sistema Diadem750 i imaju funkciju parkovske površine u parteru.



Prilog: Izvođačka rješenja zelenog krova

Garaža je na dubini od -2,80m i obezbjeđuje nesmetano saobraćanje i parkiranje 23 motorna vozila od kojih je 2 parking mjesta obezbijeđeno za osobe za invaliditetom. Lokacija je nivelisana tako da sa pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, a projektovanim nagibima i nivelacijom samog objekta za visinu od 0.76 m je riješeno pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici. Postojeće zelenilo na parceli će u najvećem dijelu biti očuvano, te će se pojas žive ograde zadržati u obliku u kom je zatečena.

IV - FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Na predmetnoj lokaciji već postoji objekat individualnog stanovanja čije je uklanjanje planirano. Izgradnja novog objekta projektovana je kao objekat mješovite namjene, sa funkcionalnim sadržajima prema programu i zahtjevima investitora, tj. sadržajima namjenjenih stanovanju.

Površine za mješovite namjene

Član 51

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Na površinama iz stava 1 ovog člana, planskim dokumentom mogu se predvidjeti i:

- stambeni objekti;
- objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja;
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Prilog: Isječak iz pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina

Objekat je spratnosti G+P+4. Ukupan broj stambenih jedinica u zgradi je 10. Svaki je zadovoljavajuće kvadrature, racionalne iskorišćenosti, optimalne spratne visine (320), orijentacije i osunčanja. Tavanski prostor organizovan kao ekstenzija prostora u stanu broj 2. na 4. etaži, raspolaže minimalnom visinom od 1.88 m pa do 2.72 m u zavisnosti od nagiba krova u konkretnom dijelu. Na dijelu objekta gdje je udaljenost objekta od susjeda u potpunosti ispoštovana (minimum 10m – vidjeti širu situaciju) projektovani su otvori racionalnih dimenzija dok na dijelu gdje je udaljenost manja od 10m, na fasadi ne postoje nikakvi otvori, čime su ispoštovani zahtjevi iz UTU.

Podzemni dio objekta (garaža) sa prednje strane (ka glavnoj saobraćajnici) približava se granici parcele na udaljenosti manjoj od 2m što je, po tumačenju planera, dozvoljeno planskom dokumentacijom.

Horizontalne komunikacije su adekvatne širine od 1,50 m, distance svake stambene jedinice od vertikalnog komunikacionog jezgra u skladu sa pravilima protivpožarne zaštite, ventilacije i insolacije. Pored ulazne partije, koje su oplemenjene i naglašene zasadama zelenih žardinjera i niskim rastinjem, parterno uređenje je riješeno na način da obezbijedi

adekvatnu količinu zelenila za korisnike ovog objekta. Time zgrada dobija karakter oplemenjenog i humanijeg prostora. Vertikalne komunikacije između svih etaža ostvarene su preko komunikacionog jezgra od armirano-betonskog, dvokakog stepeništa i lifta zadovoljavajućih dimenzija.

Ukupna neto površina u objektu je 1695,29, dok je ukupna bruto površina objekta 1940,79 m².

Objekat je projektovan u zadatim gabaritima, poštujući građevinske i regulacione linije. Bilans površina objekta predstavljene tabelarno, kako slijedi:

Urbanistički parametri	Iz projekta	Zadato UT uslovima
Površina UP 9	1089 m ²	1089 m ²
Površina pod objektom	374,90 m ²	545 m ²
Indeks zauzetosti	0,34	0,5
Indeks izgrađenosti	1,78	2,5
BGP	1.940,73 m ²	2.723m ²
Spratnost	G+P+4	G+P+4
Parking mjesta	23	1 PM na 1-1.2 stana (10)

Bilansi površina po etažama su sljedeći:

	Neto P	Bruto P
Garaža i tehničke prostorije	781,29 m ²	820,47 m ²
Prizemlje	328,13 m ²	374,90 m ²
Prvi sprat	333,12 m ²	378,49 m ²
Drugi sprat	333,12 m ²	378,49 m ²
Treći sprat	333,12 m ²	378,49 m ²
Četvrti sprat	315,76 m ²	359,35 m ²
Tavanski prostor	52,04 m ²	71,07 m ²
Ukupna P objekta	1695,29 m ²	1940,79 m ²

Na spratovima (+1,+2 i +3) su predviđeni erkeri koji izlaze van građevinske linije, što je dozvoljeno po urbanističko-tehničkim uslovima. Dobijena površina erkera je iskorištena dijelom za terase i dnevne boravke stambenih jedinica, a dijelom za povećanje površine spavaćeg bloka, čime se ostvaruje kategorija humanijeg i komfornijeg stanovanja, shodno aktuelnim trendovima u arhitekturi. Maksimalna površina erkera na fasadi može biti 25% od površine fasade, što je takođe zadovoljeno. Bilans površina erkera po fasadama dat je u tabeli:

Fasada	Površina fasade	Površina erkera	Površina erkera u procentima	Dozvoljena P erkera po UTU
Jugo-istočna fasada	445,25 m ²	110,07 m ²	24,72 %	25% (111,31m ²)

Jugo-zapadna fasada	264,98 m ²	55,24 m ²	20,85 %	25% (66,24m ²)
Sjevero-istočna fasada	264,98 m ²	27,62 m ²	10,42 %	25% (66,24m ²)

Tabelarnim pregledom prikazane su međusobne relacije, raspored prostorija, veličine i obrada površina zidova, plafona i podova.

- GARAŽA:

Legenda površina

01	Parking/saobraćajnice	720.29
02	Tampon zona	11.41
03	Komunikacije	28.22
04	Tehnička prostorija	3.62
05	Tehnička prostorija	17.75
		781.29 m²

Neto P etaže: 781.29 m²

Bruto P etaže: 820.47 m²

- PRIZEMLJE:

Legenda površina

STAN br. 1, 2

Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	7.45
02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	32.38
04	Trpezarija	13.75
05	Kuhinja	11.17
06	Terasa	7.17
07	Degazman	7.27
08	Spavaca soba	12.49
09	Spavaca soba	12.49
10	Spavaca soba	13.81
11	Terasa	3.47
12	Garderober	5.70
13	Kupatilo	4.38
14	Kupatilo	5.25
15	Vešeraj	3.23
		141.83 m²

- 1.SPRAT:

Legenda površina

STAN br. 1

Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	7.45
02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	34.20
04	Trpezarija	13.75
05	Kuhinja	11.17
06	Terasa	7.17
07	Degazman	8.23
08	Spavaca soba	12.49
09	Spavaca soba	12.50
10	Spavaca soba	16.64
11	Terasa	4.69
12	Garderober	5.91
13	Kupatilo	4.90
14	Kupatilo	7.00
15	Vešeraj	3.20
		151.12 m²

STAN br. 2

Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	7.45
02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	39.00
04	Trpezarija	13.75
05	Kuhinja	11.17
06	Terasa	12.73
07	Degazman	7.29
08	Spavaca soba	12.49
09	Spavaca soba	12.49
10	Spavaca soba	13.81
11	Terasa	3.47
12	Garderober	5.70
13	Kupatilo	4.38
14	Kupatilo	5.25
15	Vešeraj	3.22
		154.02 m²

- 2.SPRAT:

Legenda površina

STAN br. 1

Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	7.45
02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	39.00
04	Trpezarija	13.75
05	Kuhinja	11.17
06	Terasa	12.73
07	Degazman	7.29
08	Spavaca soba	12.49
09	Spavaca soba	12.49
10	Spavaca soba	13.81
11	Terasa	3.47
12	Garderober	5.70
13	Kupatilo	4.38
14	Kupatilo	5.25
15	Vešeraj	3.22
		154.02 m²

STAN br. 2

Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	7.45
02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	34.20
04	Trpezarija	13.75
05	Kuhinja	11.17
06	Terasa	7.17
07	Degazman	8.23
08	Spavaca soba	12.49
09	Spavaca soba	12.50
10	Spavaca soba	16.64
11	Terasa	4.69
12	Garderober	5.91
13	Kupatilo	4.90
14	Kupatilo	7.00
15	Vešeraj	3.20
		151.12 m²

- 3. SPRAT:

Legenda površina

STAN br. 1

Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	7.45
02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	34.20
04	Trpezarija	13.75
05	Kuhinja	11.17
06	Terasa	7.17
07	Degazman	8.23
08	Spavaca soba	12.49
09	Spavaca soba	12.50
10	Spavaca soba	16.64
11	Terasa	4.69
12	Garderober	5.91
13	Kupatilo	4.90
14	Kupatilo	7.00
15	Vešeraj	3.20
		151.12 m²

STAN br. 2

Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	7.45
02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	39.00
04	Trpezarija	13.75
05	Kuhinja	11.17
06	Terasa	12.73
07	Degazman	7.29
08	Spavaca soba	12.49
09	Spavaca soba	12.49
10	Spavaca soba	13.81
11	Terasa	3.47
12	Garderober	5.70
13	Kupatilo	4.38
14	Kupatilo	5.25
15	Vešeraj	3.22
		154.02 m²

- 4. SPRAT:

Legenda površina

STAN br. 1

Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	7.45
02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	34.20
04	Trpezarija	13.75
05	Kuhinja	11.17
06	Terasa	7.17
07	Degazman	7.28
08	Spavaca soba	12.49
09	Spavaca soba	12.49
10	Spavaca soba	13.82
11	Terasa	3.47
12	Garderober	5.70
13	Kupatilo	4.40
14	Kupatilo	5.25
15	Vešeraj	3.20
		143.66 m²

STAN br. 2

Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	6.93
02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	34.20
04	Trpezarija	13.76
05	Kuhinja	11.16
06	Terasa	7.17
07	Stepenište	8.38
08	Degazman	8.23
09	Spavaca soba	12.50
10	Spavaca soba	12.56
11	Spavaca soba	12.84
12	Terasa	3.47
13	Garderober	5.70
14	Kupatilo	5.40
		144.12 m²

Ukupna P stana (sprat 4+ tavan): 196,16 m²

- TAVANSKI PROSTOR:

Legenda površina

STAN br. 2

Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Degažman	2.72
02	Spavaća soba	29.21
03	Garderober	9.55
04	Kupatilo	10.56
		52.04 m²

Ukupna P stana (sprat 4+ tavan): 196,16 m²

V – KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem se sastoji od armirano betonskih platna i armirano betonskih međuspratnih i krovne ploče, odgovarajuće debljine i nosivosti. Temeljenje objekta je predviđeno u vidu armirano betonskih temelja samaca, temeljnih zidova i greda na stabilnoj i odgovarajućoj dubini.

VI - OBRADA PODOVA

Svi podovi na objektu projektovani su shodno potrebama prostora, odnosno keramičkim pločicama u dijelu komunikacija, ulaznih partija stambenih jedinica, sanitarnih prostorija i terasa i parketom u svim ostalim prostorijama. Kada je garaža u pitanju, završna obrada poda je ferobeton.

VII - OBRADA ZIDOVA

Svi zidovi na objektu projektovani su i predviđeni shodno potrebama prostora, odnosno glet masa i završni enterijerski premaz na površini unutrašnjih zidova prostorija stambenih jedinica i komunikacija u objektu.

VIII - OBRADA PLAFONA

Svi plafoni na objektu projektovani su shodno potrebama prostora, odnosno malterom, glet masom i završnim enterijerskim premazom.

IX - MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Odobranom materijalizacijom objekta ispoštovana su ambijentalna svojstva područja, kako kroz upotrebu autohtonih elemenata tako i odgovarajućih savremenih materijala. Spoljašnji zidovi objekta su obrađeni fasadnim kamenom osim u dijelu erkeka gdje je završna obrada demit fasada svijetlih odgovarajućih tonova, shodno projektu čime su ispoštovani zahtjevi materijalizacije iz urbanističko-tehničkih uslova. Uvučeni dio erkeka obrađen je Fundermaxx

fasadom u boji imitacije drveta. Dominantan element na fasadi čine otvori od aluminijumske bravarije u imitaciji drveta, sa škurama u istoj materijalizaciji prirodne boje drveta tonirane odgovarajućim premazima.

X - KROV

Krov je projektovan kao kosi, četvorovodni, neprohodni i na način da zadovolji sve izolacione i funkcionalne zahtjeve. Krov je armirano-betonska ploča pod nagibom od 21° , sa potkonstrukcijom obloženom Mediteran crijepom, sa visinom atike od 1 m i slivom vode u olučne vertikale odgovarajućih dimenzija. Prirodno osvjetljenje tavanškog prostora ostvareno je uvođenjem krovnih prozora.

XI - TERMIČKA ZAŠTITA

Objekat koji će se izvoditi termički je zaštićen imajući u vidu klimatsku zonu područja u kojem se nalazi. Pored osnovnog konstruktivnog sistema termički su zaštićeni fasadni zidovi, prozorski otvori, kosa krovna ploča, nulta ploča ispod koje se postavlja termoizolacija, i svi potrebni podovi, tako da toplotni koeficijenti ne prelaze dozvoljene koeficijente za klimatsku zonu. Za objekat je bitno uvođenje principa energetske efikasne, održive gradnje što je dovelo do:

- smanjenja gubitaka toplote iz objekta izborom ispune fasadnih zidova što je poboljšalo toplotnu zaštitu spoljašnjih elemenata i dovelo do povoljnijeg odnosa površine i zapremine objekta;
- povećanja toplotnih dobitaka povoljnom orijentacijom objekta.

S obzirom na namjenu i površinu objekta, obezbjeđivanje energije iz alternativnih izvora je procijenjeno kao nepripadajuće, pa se potencijalna ušteda energije postiže izborom i ugradnjom adekvatnih materijala i najpoželjnije orijentacije prostorija unutar objekta.

XII - ZAŠTITA OD BUKE

Zaštita od buke ostvaruje se preko osnovnog konstruktivnog sistema, fasadne obloge, pregradnih zidova, kao i krovne konstrukcije. Takođe, izolacija koja obezbjeđuje toplotnu zaštitu ujedno ima svojstvo zaštite od buke susjednog prostora i prostora spoljašnjosti. Na ovaj način je postignut adekvatan stepen zaštite od buke, komfor stanovanja i stambenih uslova.

XIII - ZAŠTITA OD POŽARA

Ova zaštita obezbijeđena je vatrootpornošću zidova gdje funkcija prostora to nalaže, međuspratne i krovne konstrukcije, ostalim ugrađenim materijalom kao i osvjetljenjem i provjetravanjem prostorija u objektu. Napomena: svi gipsani zidovi koji odvajaju cjeline u objektu predviđeni su sa po 2 vatrootporne ploče sa obje strane konstrukcije.

XIV - ELEKTROINSTALACIJE

Priključak objekta na elektrodistributivnu mrežu biće projektovan nakon dobijanja saglasnosti, koja će sadržati i potrebne tehničke uslove za priključenje predmetnog objekta.

Napomena: Detaljan tehnički opis će biti dat u fazama elektroinstalacija jaka i slaba struja.

XV - VODOVOD I KANALIZACIJA

U skladu sa namjenom prostora, Katastrom instalacija i tehničkim uslovima priključenja na hidrotehničke instalacije, dobijenim od Javnog preduzeća "Vodovod i kanalizacija" SA P.O. iz Podgorice biće projektovane instalacije vodovoda i kanalizacije.

XVI – PRIMJENJENI PROPISI, PREPORUKE I VAŽEĆI STANDARDI

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/2017, 44/2018)
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" br. 44/2018)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG" br. 47/2013)
- Crnogorski standard MEST EN 15221-6
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG", br. 24/2010 i 33/2014)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG" br. 48/2013 i 44/2015)
- Izvođač je dužan da izvede sve radove kompletno kako je precizirano: opisima pojedinih pozicija, opštim uslovima, svim normama koje su gore pobrojane, TU.XV, JUS.U.M3 i tehničkim propisima kao i uputima proizvođača. U svemu prema projektu.

Zaključak: Svi urbanistički parametri iz projekta zadovoljavaju parametre zadate UT uslovima

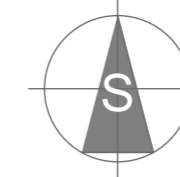
U Podgorici, april 2021. god.

PROJEKTANT,

Semir Bučan, dipl. inž. arh

3. Grafička dokumentacija





Legenda	
	granice kat.parcele
3304/1	numeracija kat.parcela
	granice urb.parcele
UPF3304	numeracija urb.parcele
	beton
	betonski zid
	asfalt
	ivičnjak
	vegetacija
	vodovod i kanalizacija
	slivnik

koordinate UP F3304

	Y	X
1	6603992.476	4699586.218
2	6604005.541	4699621.987
3	6604000.350	4699623.930
4	6603978.924	4699631.949
5	6603973.820	4699618.200
6	6603972.010	4699613.160
7	6603965.523	4699596.092




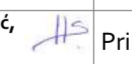
napomena: podatke o građevinskoj liniji preuzeti iz UT uslova.

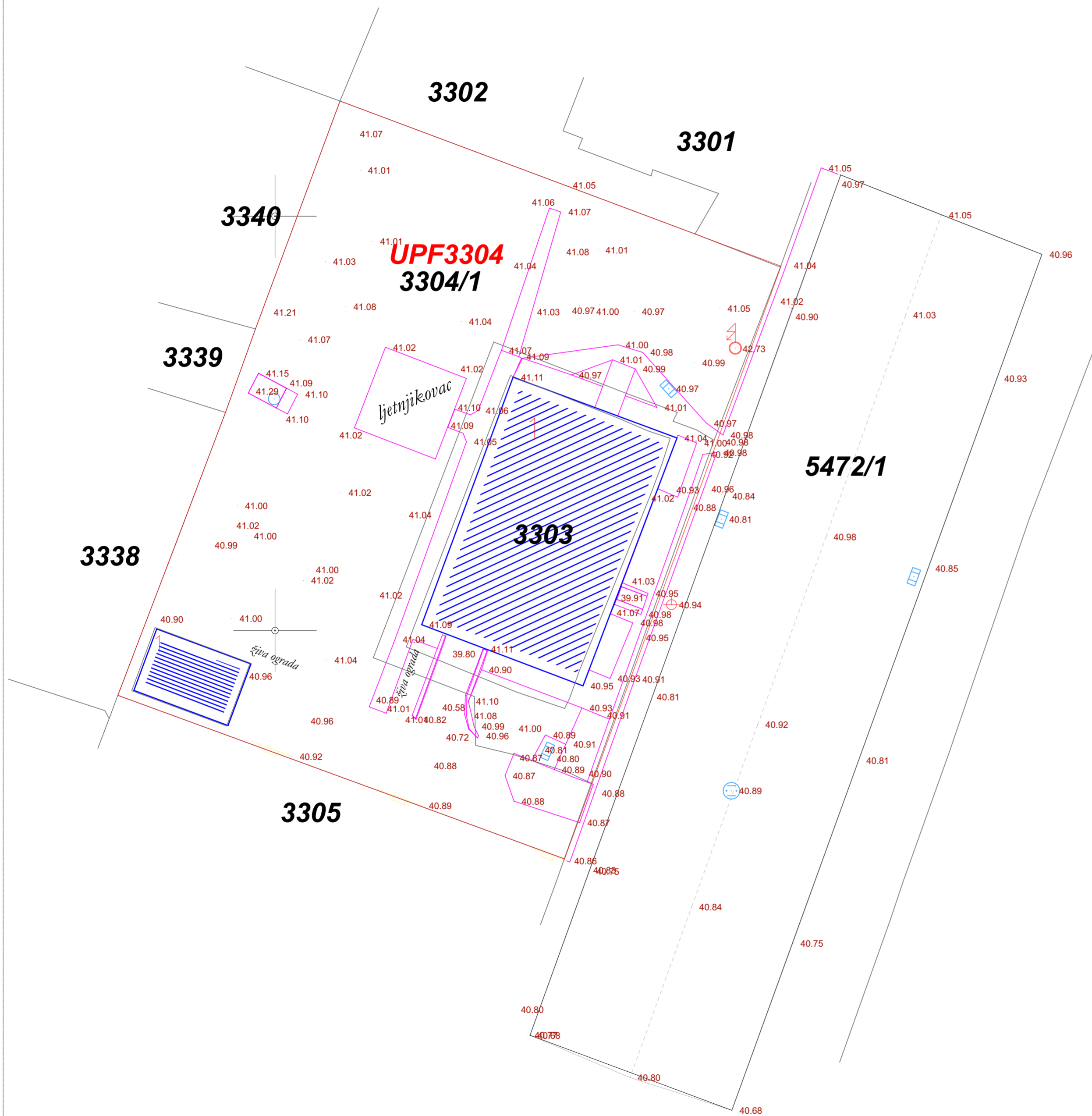
Snimanje je izvršeno GPS metodom. Za položaj je korišćen koordinatni sistem 6zona, dok su visine određene sa koordinatnim sistemom PGUZN.

koordinate poligonske mreže

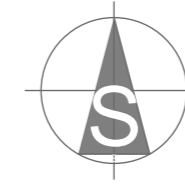
	Y	X	H
P1	6604015.514	4699600.172	40.996
P2	6604007.552	4699568.706	40.849

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:  www.studio4b.me		studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune			
Vodeći inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.			Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje		
Odgovorni inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.			Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:200
Saradnici: Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnike		Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.		Prilog: Ažurna geodetska podloga	Br.priloga: 1
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Datum revizije i M.P.			



ŠIRA SITUACIJA R=1:500

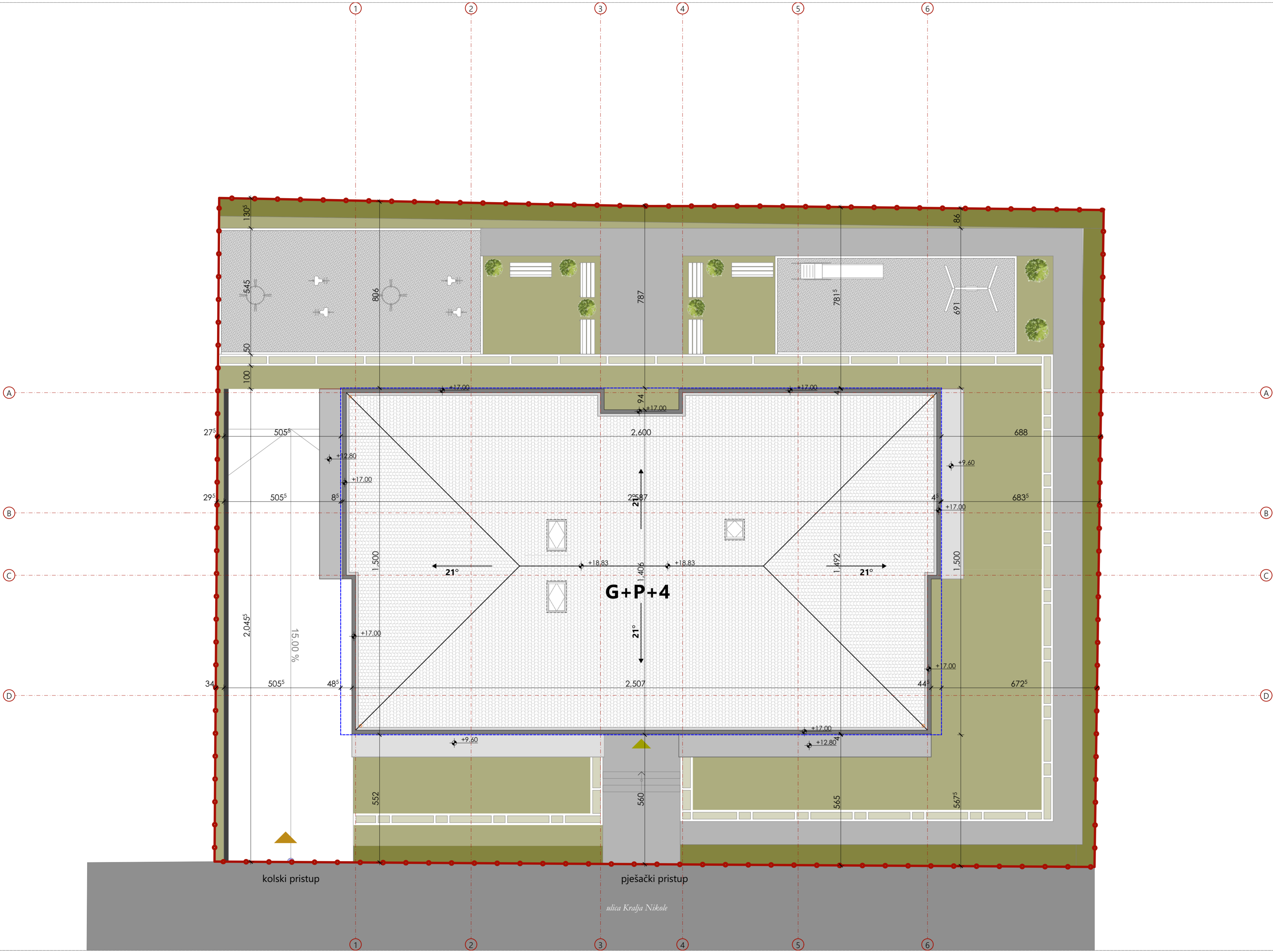
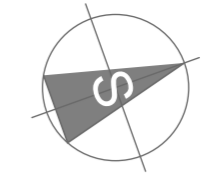


- Ulaz u objekat
- Ulaz u garažu



- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: www.studio4b.me		studio4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune			
Vodeći inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.			Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.			Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:500
Saradnici:	Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnike	Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Šira situacija	Br.priloga: 2	Br.strane:
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina			Datum revizije i M.P.		

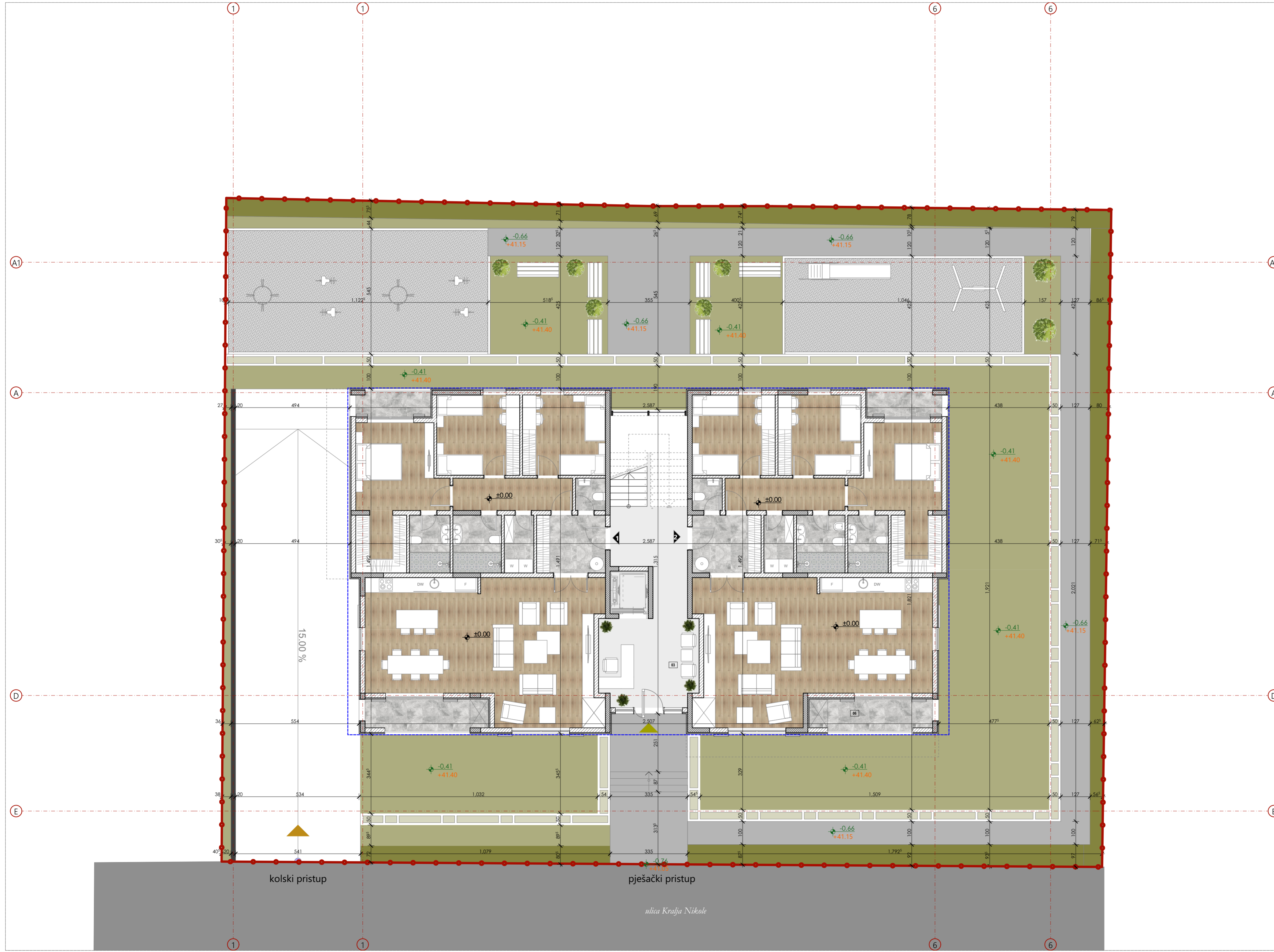
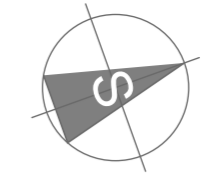


Legenda materijala i oznaka

- Krovni pokrivač
- Limeni opšiv badže
- Limeni opšiv
- Granica parcele
- Građevinska linija
- ±0.00 Kota gotove ploče
- 0.41 Kota uređenja terena
- Postojeća živa ograda
- Zelena površina
- Trotoar
- Pješčana površina
- Asfalt
- Oznaka prostorije
- Ulaz u objekat
- Ulaz u garažu

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
 - Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvrtnika.
 - Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
 - Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
 - Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
 - Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: www.studio4b.me studio AB DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vukojevića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: <p style="text-align: center;">Prohouse doo Podgorica</p>	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune	
Vodeći inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:100
Saradnici:	Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnik	Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Situacija
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Br.priloga: 3	Br.strane: 3
		Datum revizije i M.P.	



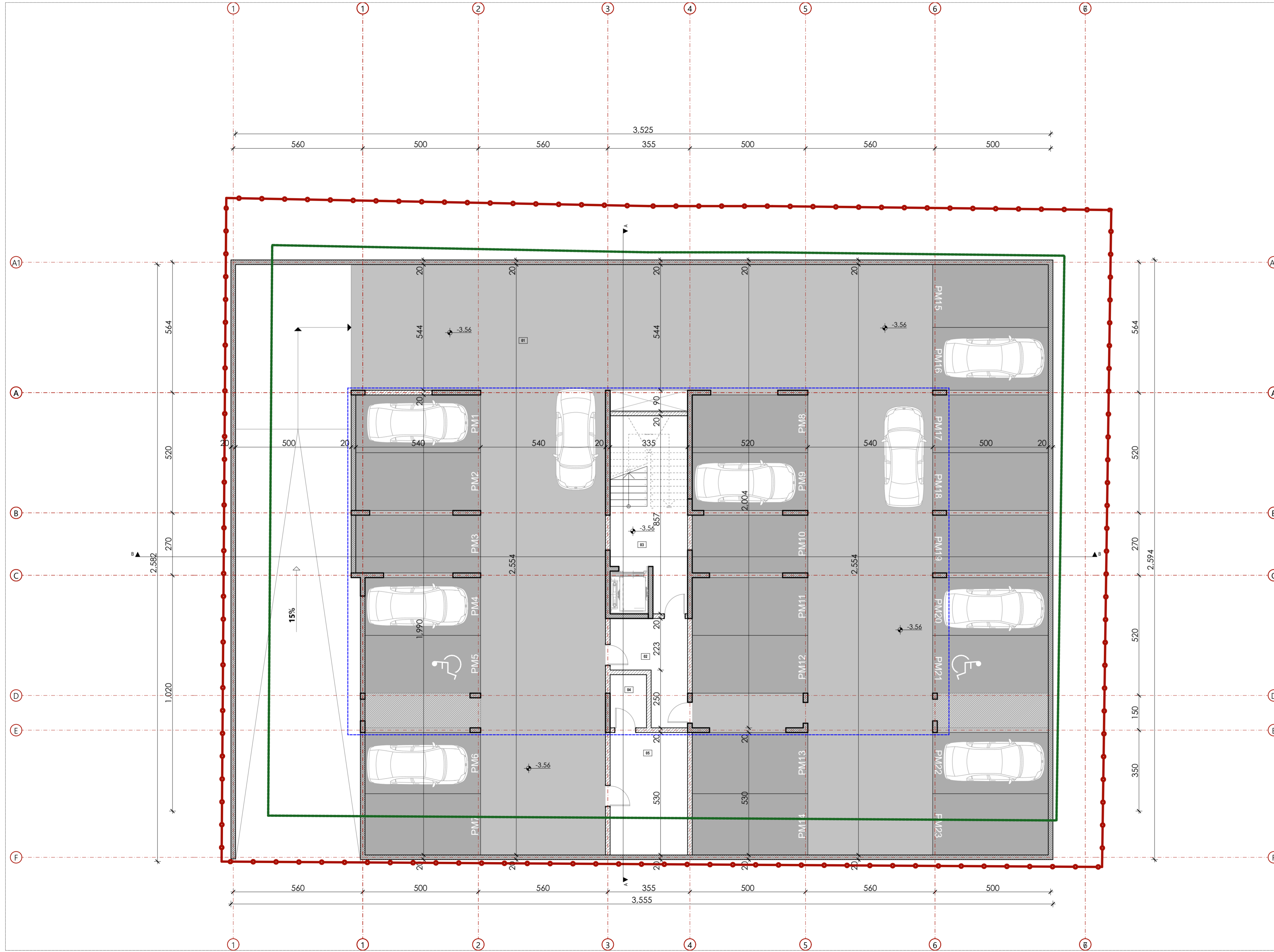
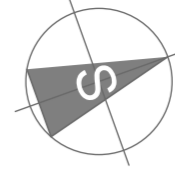
Legenda materijala i oznaka

- AB/giter blok zidovi
- Postojeća živa ograda
- Termoizolacija
- Zelena površina
- Parket
- Trotoar
- Keramičke pločice
- Pješčana površina
- Keramičke pločice
- Asfalt
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Oznaka prostorije
- Ulaz u objekat
- Ulaz u garažu
- ±0.00 Kota gotove ploče

-0.41 Relativna kota uređenja terena
 +41.40 Apsolutna kota uređenja terena
 Relativnoj koji terena -0.76 odgovara apsolutna kota +41.05

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
 - Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadbratnika.
 - Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
 - Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
 - Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
 - Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: studio AB DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/5 Podgorica, Crna Gora studioab@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune	
Vodeći inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:100
Saradnici:	Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnikе	Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Parterno uređenje
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Br.priloga: 4	Br.strane: 4
Datum revizije i M.P.			



Legenda materijala i oznaka

- AB/giter blok zidovi
- Termoizolacija
- Parket
- Keramičke pločice
- Keramičke pločice
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Podzemna građevinska linija
- Oznaka prostorije
- Ulaz u objekat

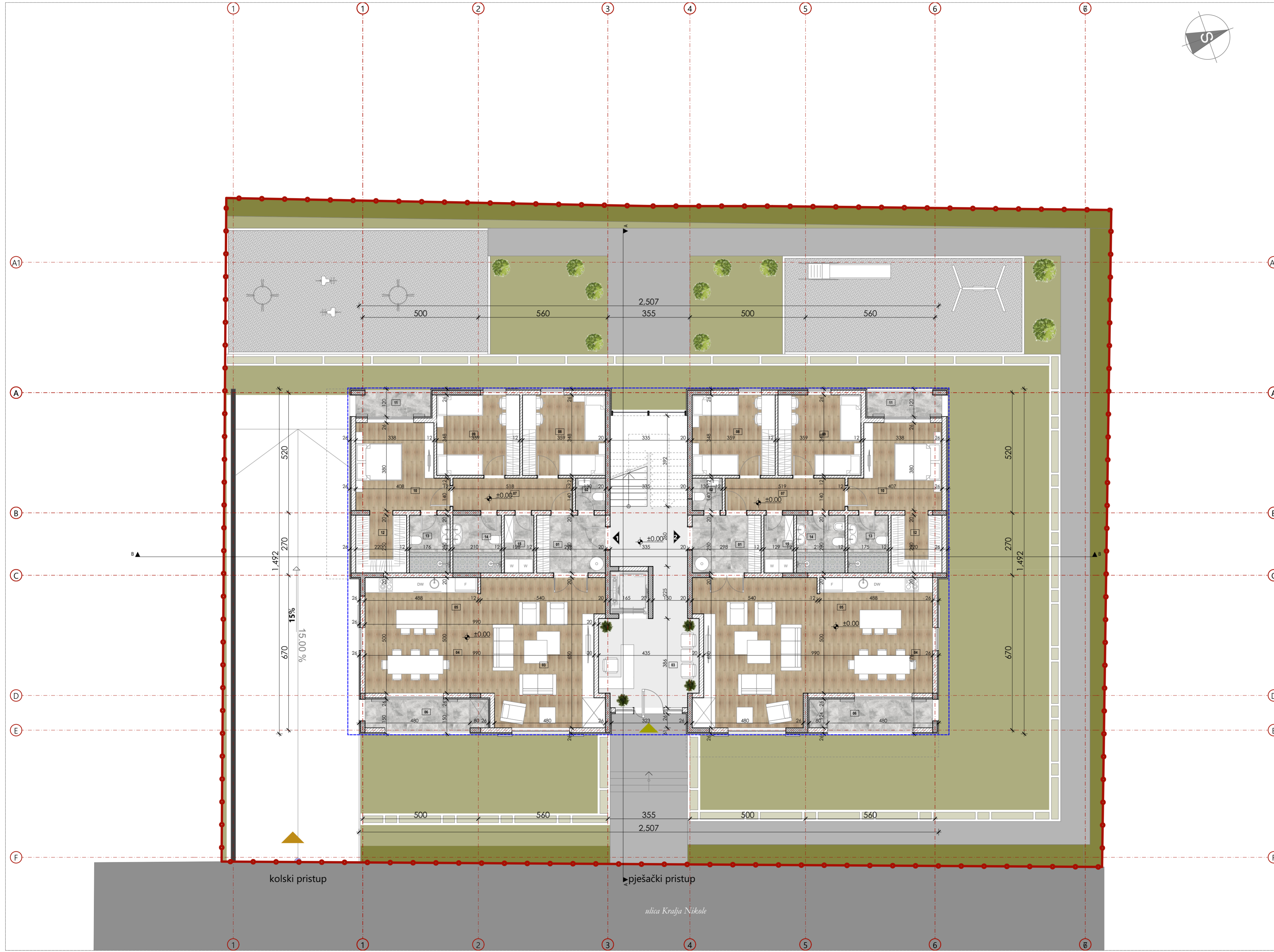
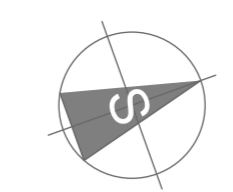
Legenda površina

01	Parking/saobraćajnice	720.29
02	Tampon zona	11.41
03	Komunikacije	28.22
04	Tehnička prostorija	3.62
05	Tehnička prostorija	17.75
		781.29 m²

Neto P etaže: 781.29 m²
Bruto P etaže: 820.47 m²

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
 - Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadbratnika.
 - Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
 - Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
 - Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
 - Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: studio AB DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoževića 30/s Podgorica, Crna Gora studio,ab@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune	
Vođeći inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje		
Odgovorni inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:100
Saradnici: Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnik	Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Osnova garaže	Br.priloga: 5
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Datum revizije i M.P.	



Legenda materijala i oznaka

- AB/giter blok zidovi
- Termoizolacija
- Parket
- Keramičke pločice
- Keramičke pločice
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Oznaka prostorije
- Ulaz u objekat

Legenda površina

STAN br. 1, 2		
Br.	Naziv prostorije	Površina m2
01	Hodnik	7.45
02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	32.38
04	Trpezarija	13.75
05	Kuhinja	11.17
06	Terasa	7.17
07	Degazman	7.27
08	Spavaca soba	12.49
09	Spavaca soba	12.49
10	Spavaca soba	13.81
11	Terasa	3.47
12	Garderober	5.70
13	Kupatilo	4.38
14	Kupatilo	5.25
15	Vešeraj	3.23
		141.83 m ²

Neto P etaže: 328,13 m²
Bruto P etaže: 374,90 m²

- horizontalne komunikacije: 28,28 m²
 - vertikalne komunikacije: 16,19 m²
 - neto P stanova: 283,66m²

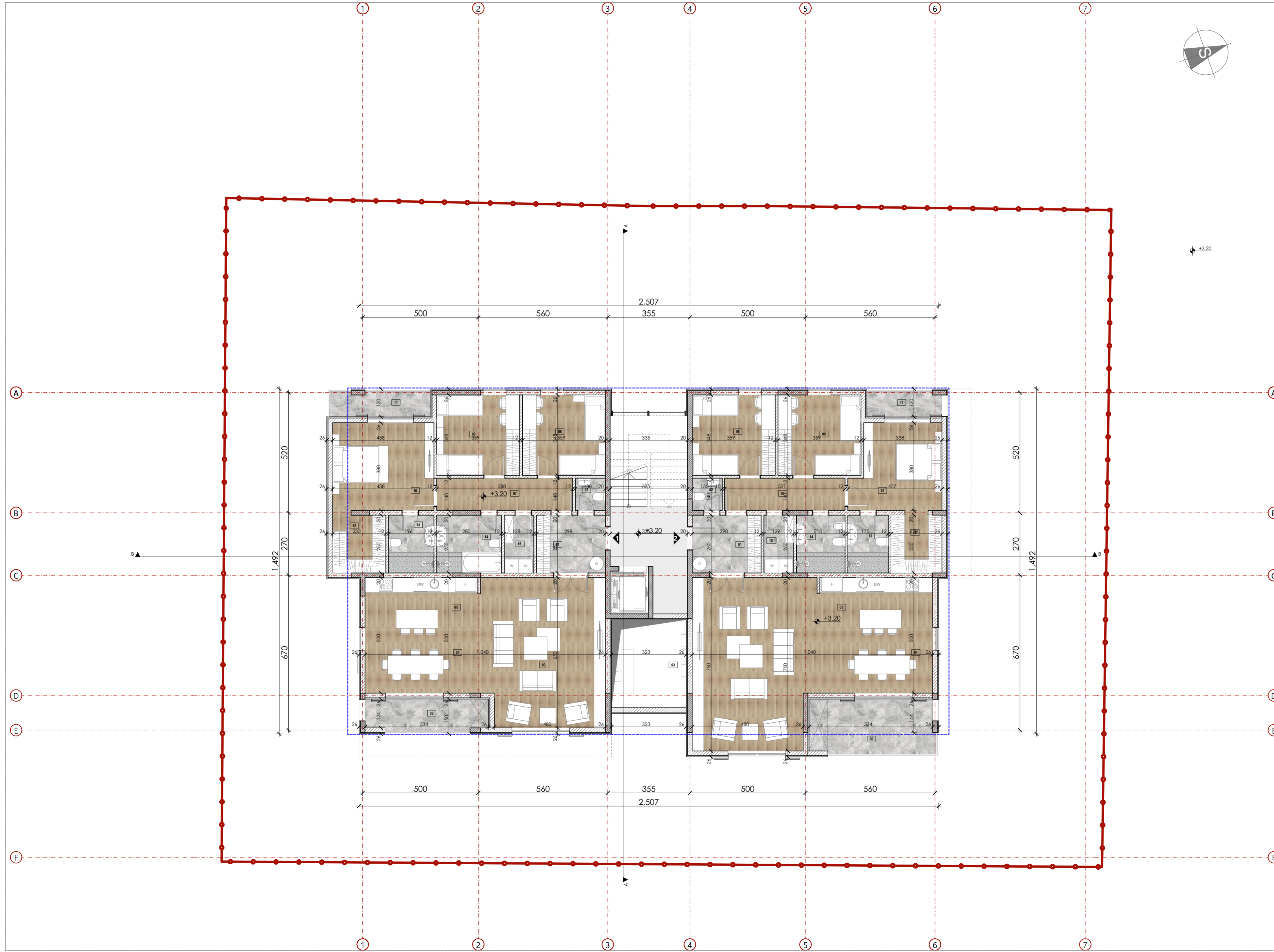
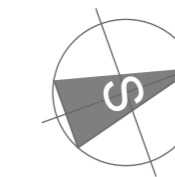
Prodajna P stanova: 277,98m²

Neto P objekta: 1 695,29 m²
Bruto P objekta: 1 940,79 m²

- Sve površine izražene su u metrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadbratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: studio AB DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vukojevića 30/5 Podgorica, Crna Gora studioab@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune	
Vodeći inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje		
Odgovorni inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:100
Saradnici: Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnike	Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Osnova prizemlja	Br.priloga: 6
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Datum revizije i M.P.	

OSNOVA SPRATA +1 R=1:100



Legenda materijala i oznaka

- AB/giter blok zidovi
- Termoizolacija
- Parket
- Keramičke pločice
- Keramičke pločice
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Oznaka prostorije
- Ulaz u objekat

Legenda površina

STAN br. 1			STAN br. 2		
Br.	Naziv prostorije	Površina m ²	Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	7.45	01	Hodnik	7.45
02	Toalet	1.82	02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	34.20	03	Dnevni boravak	39.00
04	Trpezarija	13.75	04	Trpezarija	13.75
05	Kuhinja	11.17	05	Kuhinja	11.17
06	Terasa	7.17	06	Terasa	12.73
07	Degazman	8.23	07	Degazman	7.29
08	Spavaca soba	12.49	08	Spavaca soba	12.49
09	Spavaca soba	12.50	09	Spavaca soba	12.49
10	Spavaca soba	16.64	10	Spavaca soba	13.81
11	Terasa	4.69	11	Terasa	3.47
12	Garderober	5.91	12	Garderober	5.70
13	Kupatilo	4.90	13	Kupatilo	4.38
14	Kupatilo	7.00	14	Kupatilo	5.25
15	Vešeraj	3.20	15	Vešeraj	3.22
		151.12 m²			154.02 m²


Neto P etaže: 333,12 m²
Bruto P etaže: 378,49m²

- horizontalne komunikacije: 11,79 m²
 - vertikalne komzunikacije: 16,19 m²
 - neto P stanova: 305,14m²

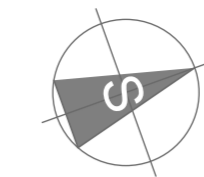
Prodajna P stanova: 299,04m²

Neto P objekta: 1 695,29 m²
Bruto P objekta: 1 940,79 m²

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
 - Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadbratnika.
 - Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
 - Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
 - Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
 - Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:  studio AB DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vukojevića 30/5 Podgorica, Crna Gora studioab@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune	
Vodeći inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:100
Saradnici:	Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnik	Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Osnova sprata +1
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Br.priloga: 7	Br.strane: 7
Datum revizije i M.P.			

OSNOVA SPRATA +2 R=1:100



Legenda materijala i oznaka

- AB/giter blok zidovi
- Termoizolacija
- Parket
- Keramičke pločice
- Keramičke pločice
- Granica parcele
- Građevinska linija
- 1 Oznaka prostorije
- Ulaz u objekat

Legenda površina

STAN br. 1			STAN br. 2		
Br.	Naziv prostorije	Površina m ²	Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	7.45	01	Hodnik	7.45
02	Toalet	1.82	02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	39.00	03	Dnevni boravak	34.20
04	Trpezarija	13.75	04	Trpezarija	13.75
05	Kuhinja	11.17	05	Kuhinja	11.17
06	Terasa	12.73	06	Terasa	7.17
07	Degazman	7.29	07	Degazman	8.23
08	Spavaca soba	12.49	08	Spavaca soba	12.49
09	Spavaca soba	12.49	09	Spavaca soba	12.50
10	Spavaca soba	13.81	10	Spavaca soba	16.64
11	Terasa	3.47	11	Terasa	4.69
12	Garderober	5.70	12	Garderober	5.91
13	Kupatilo	4.38	13	Kupatilo	4.90
14	Kupatilo	5.25	14	Kupatilo	7.00
15	Vešeraj	3.22	15	Vešeraj	3.20
		154.02 m²			151.12 m²

Neto P etaže: 333,12 m²
Bruto P etaže: 378,49m²

- horizontalne komunikacije: 11,79 m²
 - vertikalne komznikacije: 16,19 m²
 - neto P stanova: 305,14m²

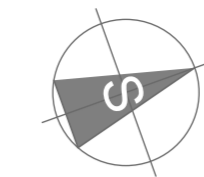
Prodajna P stanova: 299,04m²

Neto P objekta: 1 695,29 m²
Bruto P objekta: 1 940,79 m²

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadbratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: studio AB DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vukojevića 30/5 Podgorica, Crna Gora studioab@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune	
Vodeći inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:100
Saradnici:	Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnik	Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Osnova sprata +2
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Br.priloga: 8	Br.strane: 8
Datum revizije i M.P.			

OSNOVA SPRATA +3 R=1:100



Legenda materijala i oznaka

- AB/giter blok zidovi
- Termoizolacija
- Parket
- Keramičke pločice
- Keramičke pločice
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Oznaka prostorije
- Ulaz u objekat

Legenda površina

STAN br. 1			STAN br. 2		
Br.	Naziv prostorije	Površina m ²	Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	7.45	01	Hodnik	7.45
02	Toalet	1.82	02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	34.20	03	Dnevni boravak	39.00
04	Trpezarija	13.75	04	Trpezarija	13.75
05	Kuhinja	11.17	05	Kuhinja	11.17
06	Terasa	7.17	06	Terasa	12.73
07	Degazman	8.23	07	Degazman	7.29
08	Spavaca soba	12.49	08	Spavaca soba	12.49
09	Spavaca soba	12.50	09	Spavaca soba	12.49
10	Spavaca soba	16.64	10	Spavaca soba	13.81
11	Terasa	4.69	11	Terasa	3.47
12	Garderober	5.91	12	Garderober	5.70
13	Kupatilo	4.90	13	Kupatilo	4.38
14	Kupatilo	7.00	14	Kupatilo	5.25
15	Vešeraj	3.20	15	Vešeraj	3.22
		151.12 m²			154.02 m²

Neto P etaže: 333,12 m²
Bruto P etaže: 378,49m²

- horizontalne komunikacije: 11,79 m²
 - vertikalne komzunikacije: 16,19 m²
 - neto P stanova: 305,14m²

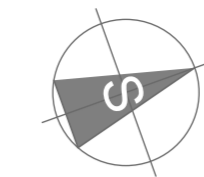
Prodajna P stanova: 299,04m²

Neto P objekta: 1 695,29 m²
Bruto P objekta: 1 940,79 m²

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadbratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: studio AB DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vukojevića 30/5 Podgorica, Crna Gora studioab@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune	
Vodeći inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:100
Saradnici:	Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnike Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Osnova sprata +3	Br.priloga: 9 Br.strane:
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Datum revizije i M.P.	

OSNOVA SPRATA +4 R=1:100



Legenda materijala i oznaka

- AB/giter blok zidovi
- Termoizolacija
- Parket
- Keramičke pločice
- Keramičke pločice
- Granica parcele
- Građevinska linija
- 1 Oznaka prostorije
- Ulaz u objekat

Legenda površina

STAN br. 1			STAN br. 2		
Br.	Naziv prostorije	Površina m ²	Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Hodnik	7.45	01	Hodnik	6.93
02	Toalet	1.82	02	Toalet	1.82
03	Dnevni boravak	34.20	03	Dnevni boravak	34.20
04	Trpezarija	13.75	04	Trpezarija	13.76
05	Kuhinja	11.17	05	Kuhinja	11.16
06	Terasa	7.17	06	Terasa	7.17
07	Degazman	7.28	07	Stepenište	8.38
08	Spavaca soba	12.49	08	Degazman	8.23
09	Spavaca soba	12.49	09	Spavaca soba	12.50
10	Spavaca soba	13.82	10	Spavaca soba	12.56
11	Terasa	3.47	11	Spavaca soba	12.84
12	Garderober	5.70	12	Terasa	3.47
13	Kupatilo	4.40	13	Garderober	5.70
14	Kupatilo	5.25	14	Kupatilo	5.40
15	Vešeraj	3.20			
		143.66 m²			144.12 m²
			Ukupna P stana (sprat 4+ tavan): 196,16 m²		

Neto P etaže: 315,76 m²
Bruto P etaže: 359,35m²

- horizontalne komunikacije: 11,79 m²
 - vertikalne komunikacije: 16,19 m²
 - neto P stanova: 287,78m²

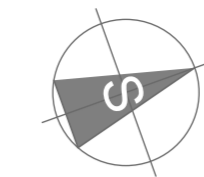
Prodajna P stanova: 282,02m²

Neto P objekta: 1 695,29 m²
Bruto P objekta: 1 940,79 m²

- Sve površine izražene su u metrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
 - Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadbratnika.
 - Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
 - Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
 - Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
 - Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nisu su kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: studio AB DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vukojevića 30/5 Podgorica, Crna Gora studioab@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune	
Vodeći inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:100
Saradnici:	Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnike Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Osnova sprata +4	Br.priloga: 10 Br.strane:
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Datum revizije i M.P.	

OSNOVA TAVANA R= 1:100



Legenda materijala i oznaka

- AB/giter blok zidovi
- Termoizolacija
- Parket
- Keramičke pločice
- Keramičke pločice
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Oznaka prostorije
- Ulaz u objekat

Legenda površina

STAN br. 2

Br.	Naziv prostorije	Površina m ²
01	Degažman	2.72
02	Spavaća soba	29.21
03	Garderober	9.55
04	Kupatilo	10.56
		52.04 m²

Ukupna P stana (sprat 4+ tavan): 196,16 m²

Neto P etaže: 52,04 m²

Bruto P etaže: 71,07 m²

- neto P stanova: 52,04 m²

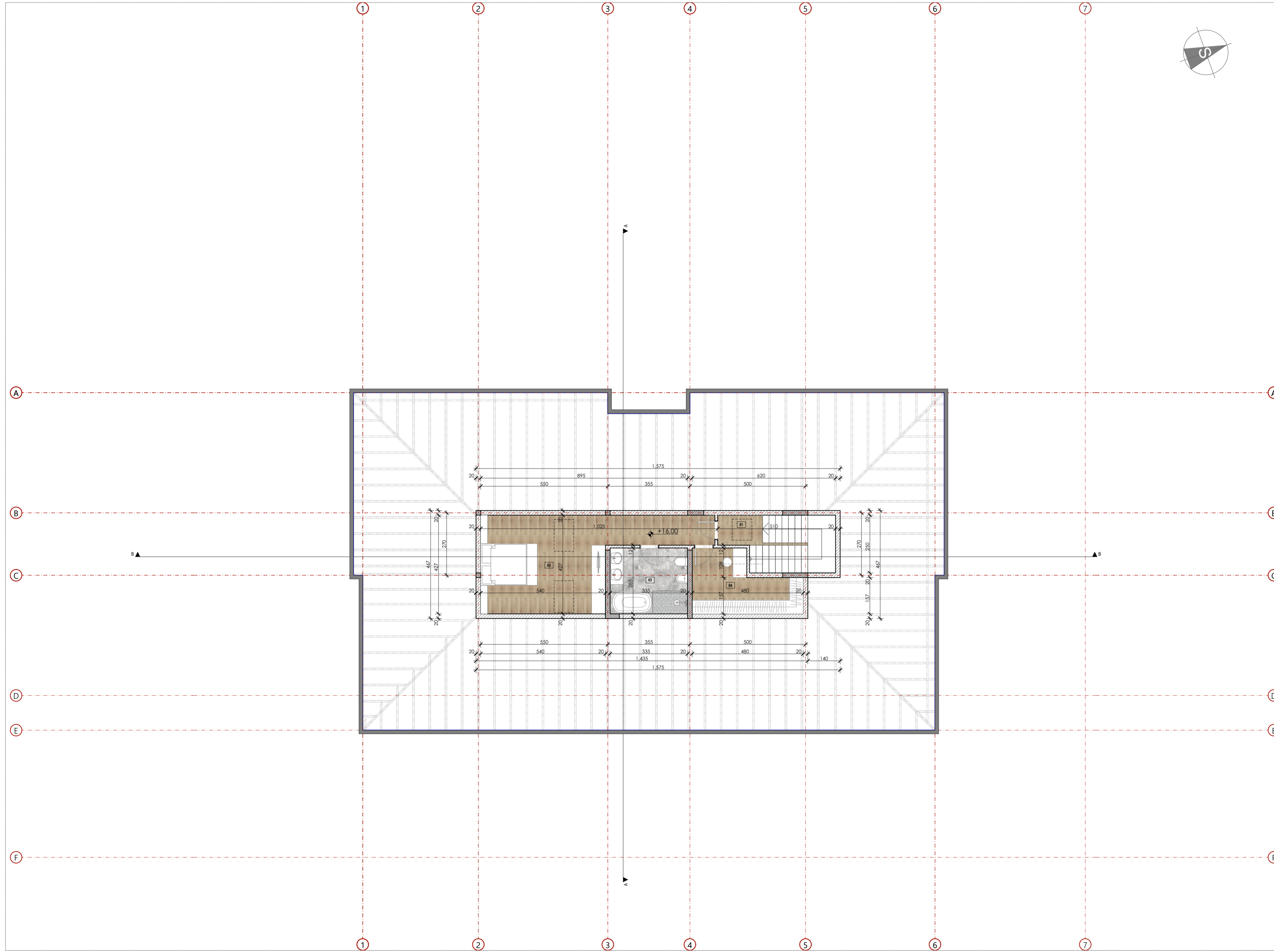
Prodajna P stanova: 51,00 m²

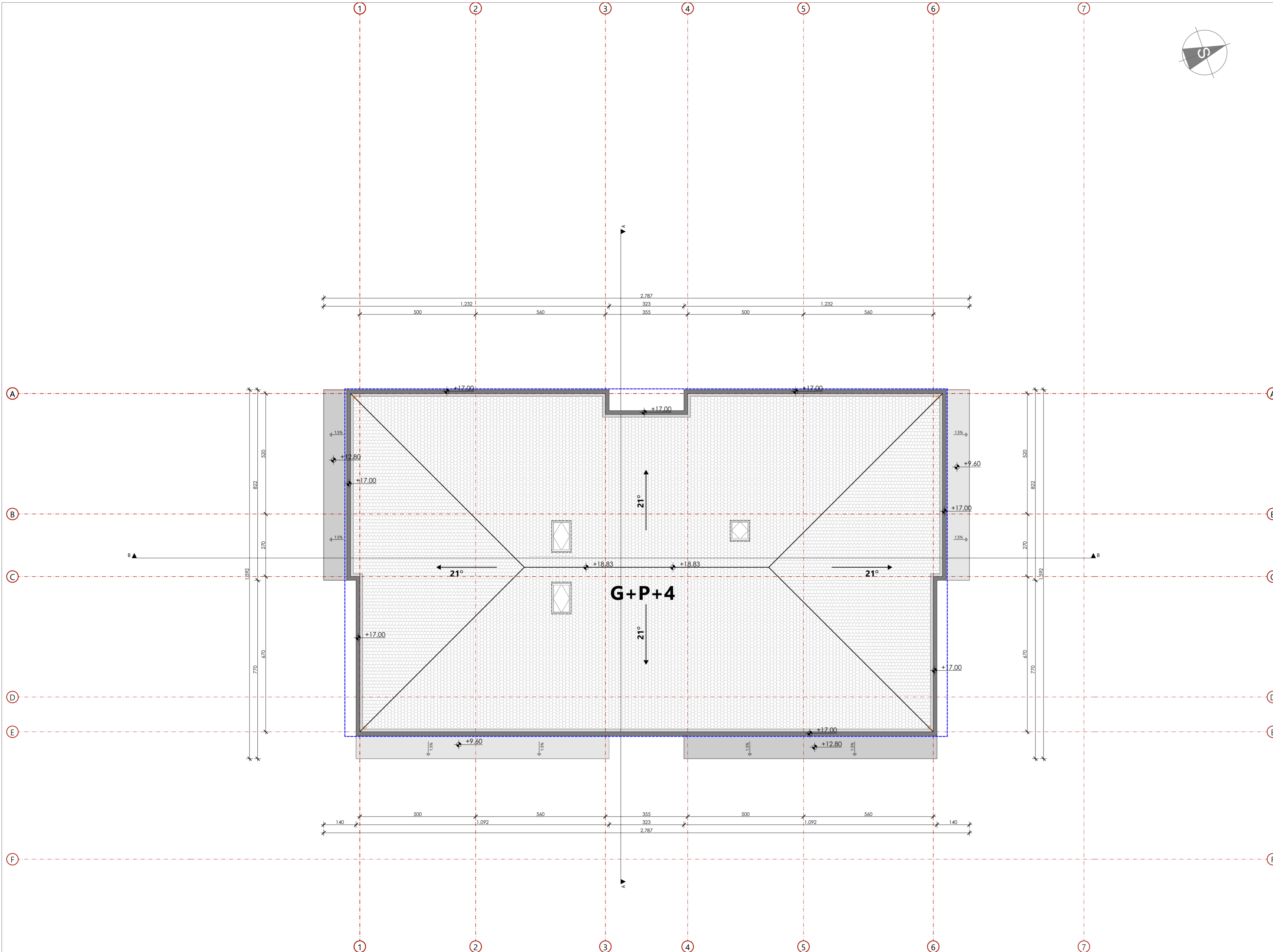
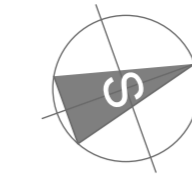
Neto P objekta: 1 695,29 m²

Bruto P objekta: 1 940,79 m²

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadbratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: studio AB DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vukojevića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio,ab@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune	
Vodeći inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:100
Saradnici:	Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnike	Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Osnova tavana
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Br.priloga: 11	Br.strane: 11
Datum revizije i M.P.			



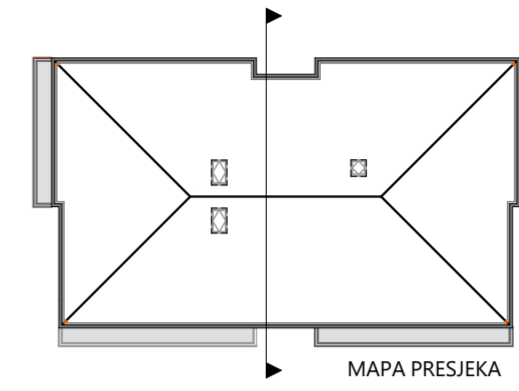


Legenda materijala i oznaka

- Krovni pokrivač - crijep
- Limeni opšiv badže
- Limeni opšiv
- Slojevi erkera
- Opšiv atike
- Građevinska linija

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
 - Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvrtnika.
 - Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
 - Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
 - Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
 - Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoževića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: <p style="text-align: center;">Prohouse doo Podgorica</p>	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune	
Vodeći inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:100
Saradnici:	Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnik	Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Osnova krova
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Br.priloga: 12	Br.strane: 12
		Datum revizije i M.P.	



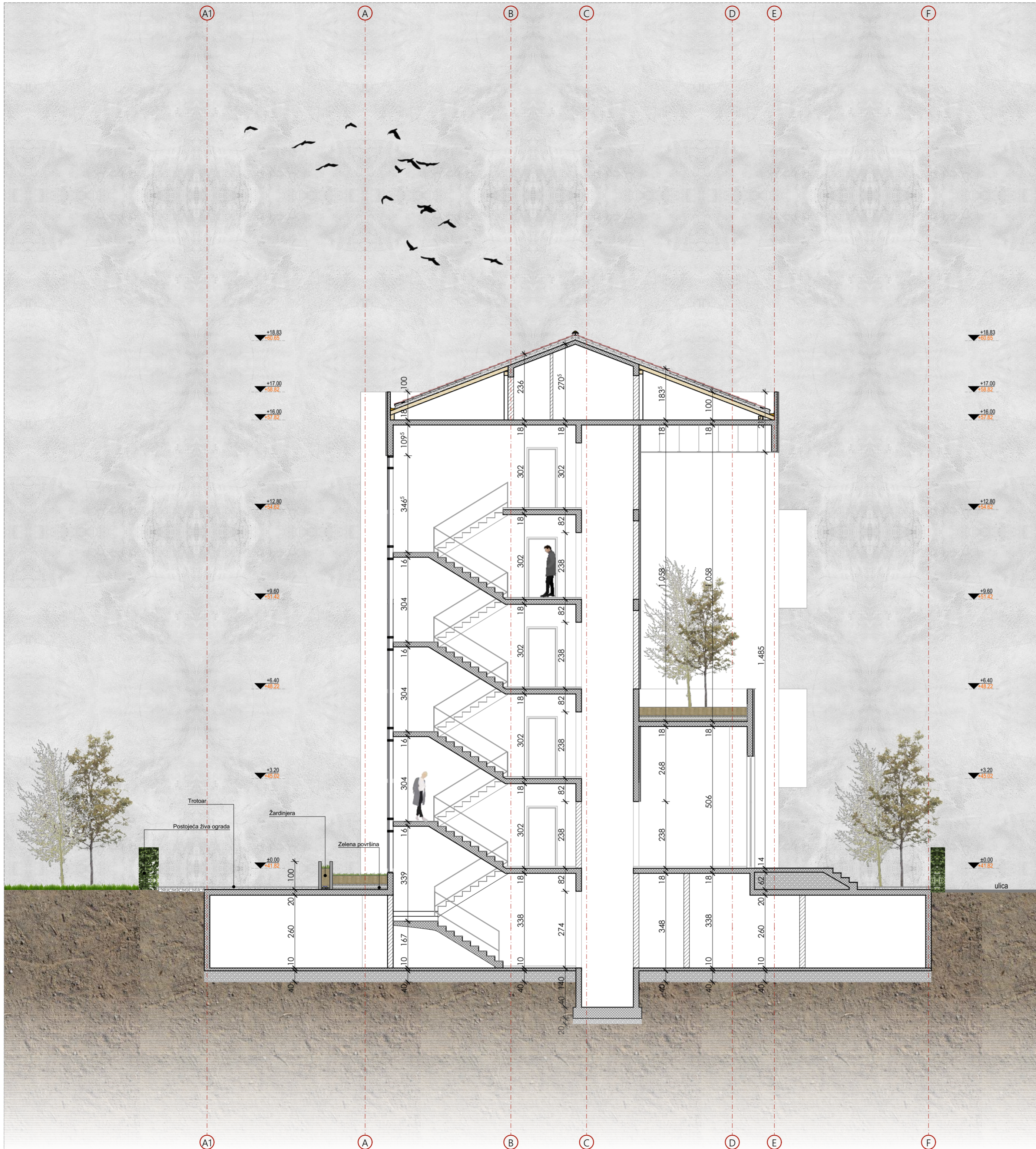
Legenda materijala i oznaka

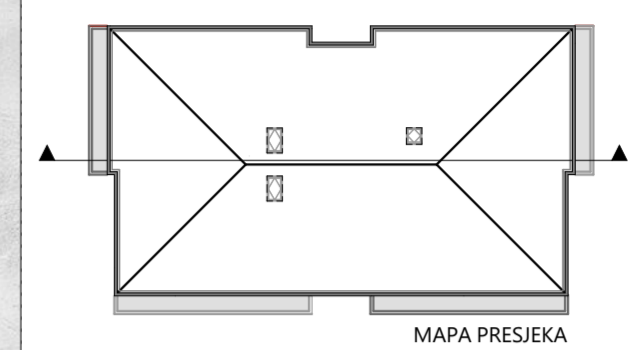
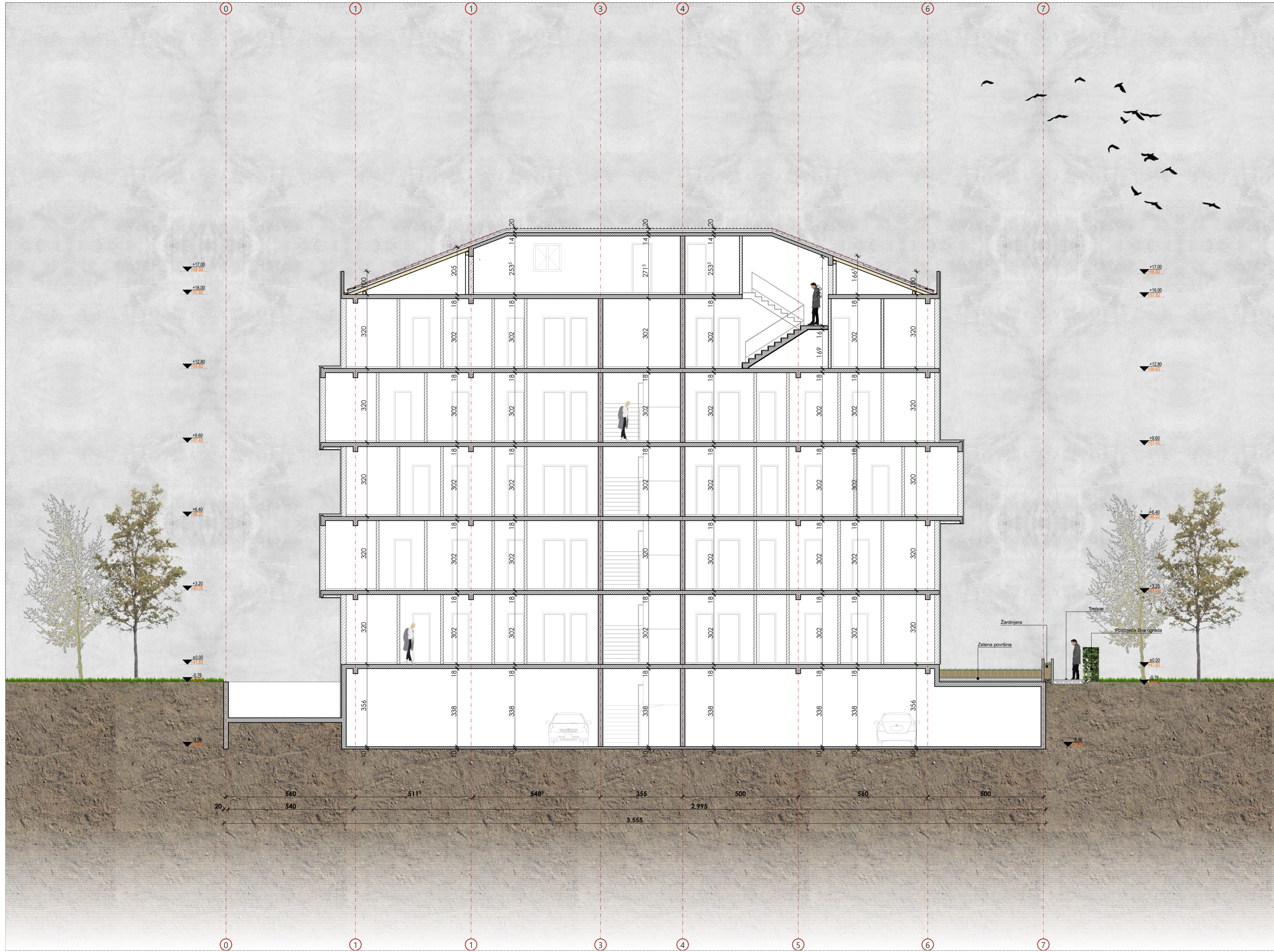
- AB/giter blok zidovi
- Tlo
- Pozadina
- Slojevi trotoara iznad garaže
- Nabijeni tampon
- Relativna kota konstrukcije
- Apsolutna kota konstrukcije

Relativnoj koji terena -0.76 odgovara apsolutna kota +41.05

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadbratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: www.studio4b.me		studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune			
Vodeći inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje			
Odgovorni inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:100	
Saradnici: Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnike		Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.		Prilog: Presjek A-A	
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Br.priloga: 13			
		Br.strane: Datum revizije i M.P.			





Legenda materijala i oznaka

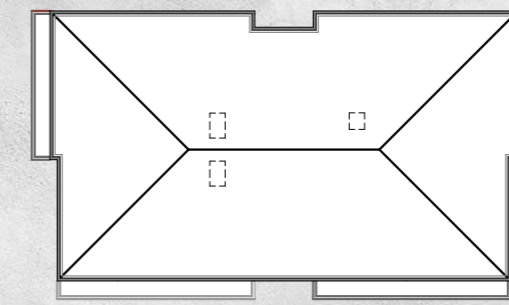
- AB/giter blok zidovi
- Tlo
- Pozadina
- Slojevi zelene površine
- Postojeća živa ograda
- Nabijeni tampon
- Relativna kota konstrukcije
- Apsolutna kota konstrukcije

Relativnoj koji terena -0.76 odgovara apsolutna kota +41.05






- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadbratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

<p>PROJEKTANT:</p> <p>www.studio4b.me</p>	<p>studio AB DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vukojevića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me</p>	<p>INVESTITOR:</p> <p style="text-align: center;">Prohouse doo Podgorica</p>
<p>Objekat:</p> <p>Objekat mješovite namjene</p>	<p>Lokacija:</p> <p>Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune</p>	<p>Vrsta tehničke dokumentacije:</p> <p>Idejno rješenje</p>
<p>Vodeći inženjer:</p> <p>Semir Bučan, dipl.inž.arh.</p>	<p>Odgovorni inženjer:</p> <p>Semir Bučan, dipl.inž.arh.</p>	<p>Dio tehničke dokumentacije:</p> <p>Arhitektura</p>
<p>Saradnici:</p> <p>Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnik</p>	<p>Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.</p>	<p>Prilog:</p> <p>Presjek B-B</p>
<p>Datum izrade i M.P.</p> <p>mart, 2021 godina</p>	<p>Br.priloga:</p> <p>14</p>	<p>Br.strane:</p>
<p>Datum revizije i M.P.</p>		<p>Datum revizije i M.P.</p>



JUGO-ISTOČNA FASADA R=1:100



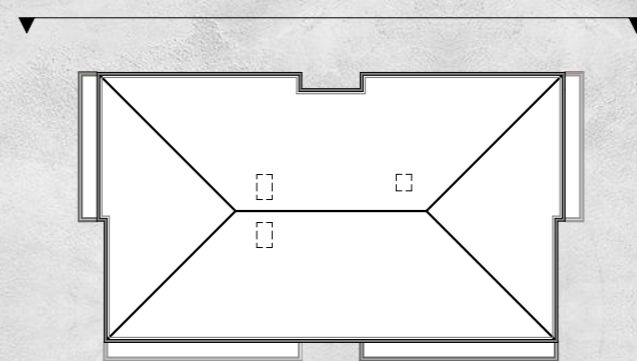
Legenda materijala

-  Fasadni kamen
-  Demit fasada
-  Fundermaxx fasada - imitacija drveta
-  Krovni pokrivač - crijep
-  Staklo

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:  www.studio4b.me		studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune			
Vodeći inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.				Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovornji inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:100	
Saradnici: Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljensić, bsc.politehnike		Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.		Prilog: Jugo-istočna fasada	
Br.priloga: 15		Br.strane: 15		Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina	
Datum revizije i M.P.		Datum revizije i M.P.			

SJEVERO-ZAPADNA FASADA R=1:100



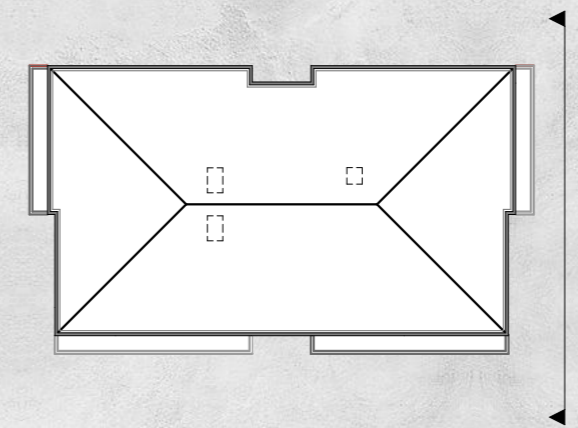
Legenda materijala

- Fasadni kamen
- Demit fasada
- Fundermaxx fasada - imitacija drveta
- Krovni pokrivač - crijep
- Staklo






- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: www.studio4b.me		studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica	
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune			
Vodeći inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje			
Odgovornji inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:100	
Saradnici: Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljensić, bsc.politehnike		Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.		Prilog: Sjevero-zapadna fasada	
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Br.priloga: 16			
		Br.strane: Datum revizije i M.P.			


SJEVERO-ISTOČNA FASADA R=1:100



Legenda materijala

-  Fasadni kamen
-  Demit fasada
-  Fundermax fasada - imitacija drveta
-  Krovni pokrivač - crijep
-  Staklo

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
 - Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
 - Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
 - Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
 - Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
 - Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

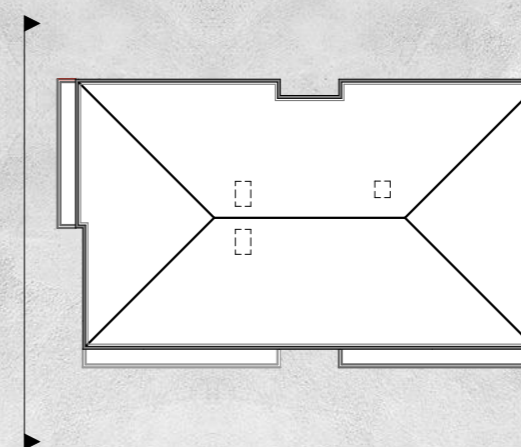
PROJEKTANT:  www.studio4b.me		studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune	
Vodeći inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje		
Odgovorni inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:100
Saradnici: Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenskić, bsc.politehnike	Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Sjevero-istočna fasada	Br.priloga: 17 Br.strane:
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Datum revizije i M.P.	

JUGO-ZAPADNA FASADA R=1:100





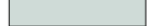
▼ +18.92
+18.92
▼ +17.00
+17.00
▼ +12.80
+12.80
▼ +9.60
+9.60
▼ +6.40
+6.40
▼ +3.20
+3.20
▼ ±0.00
±0.00
▼ -0.76
-0.76






▼ +18.92
+18.92
▼ +17.00
+17.00
▼ +12.80
+12.80
▼ +9.60
+9.60
▼ +6.40
+6.40
▼ +3.20
+3.20
▼ ±0.00
±0.00
▼ -0.76
-0.76



Legenda materijala





-  Fasadni kamen
-  Demit fasada
-  Fundermaxx fasada - imitacija drveta
-  Krovni pokrivač - crijep
-  Staklo

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:  www.studio4b.me		studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune	
Vodeći inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.			Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni inženjer: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:100
Saradnici: Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljensić, bsc.politehnike		Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.	Prilog: Jugo-zapadna fasada
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Br.priloga: 18	Br.strane: (blank)
Datum revizije i M.P.		Datum revizije i M.P.	


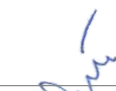

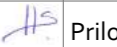


- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvrtnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:  www.studio4b.me		studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica			
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune					
Vodeći inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.			Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje			
Odgovornji inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera:			
Saradnici:	Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljensić, bsc.politehnikke		Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.		Prilog: 3D prikazi	Br.priloga: 19	Br.strane:
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Datum revizije i M.P.					








- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:  www.studio4b.me		studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica			
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune					
Vodeći inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.			Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje			
Odgovorni inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera:			
Saradnici:	Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenskić, bsc.politehnik		Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.		Prilog: 3D prikazi	Br.priloga: 20	Br.strane:
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina		Datum revizije i M.P.					



- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:  www.studio4b.me		studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: Prohouse doo Podgorica			
Objekat: Objekat mješovite namjene		Lokacija: Kat. parcela 3304/1 i 3303 KO Podgorica III UP F3304, UP "Stara Varoš" - izmjene i dopune					
Vodeći inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.			Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje			
Odgovorni inženjer:	Semir Bučan, dipl.inž.arh.			Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera:		
Saradnici:	Damir Bučan, spec.sci.arch. Tamara Koljenšić, bsc.politehnike		Selma Hasanović, spec.sci.arch. Lejla Kojić, bsc.arch.		Prilog: Fotomontaža	Br.priloga: 21	Br.strane:
Datum izrade i M.P. mart, 2021 godina			Datum revizije i M.P.				