



OBRAZAC 1

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

INVESTITOR¹ **T1 d.o.o.**

OBJEKAT² **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI**

LOKACIJA³ **Na dijelu UP77, KO Podgorica III, DUP Čepurci,
Opština Podgorica**

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴ **IDEJNO RJEŠENJE**

PROJEKTANT⁵ **"ATELJE ARHITEKTURE" d.o.o. Podgorica**

ODGOVORNO LICE⁶ **Suzana Nikić, dip.ing.arh.**

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

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

⁴ Arhitektonski projekat, građevinski projekat, elektrotehnički projekat odnosno mašinski projekat (ako je u pitanju naslovna strana dijela tehnički dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehničke dokumentacije

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



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

INVESTITOR ⁷	T1 d.o.o.
OBJEKAT ⁸	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
LOKACIJA ⁹	Na dijelu UP77, KO Podgorica III, DUP Čepurci, Opština Podgorica
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ¹⁰	IDEJNO RJEŠENJE
PROJEKTANT ¹¹	"ATELJE ARHITEKTURE" d.o.o. Podgorica
ODGOVORNO LICE ¹²	Suzana Nikić, dip.ing.arh.
GLAVNI INŽENJER ¹³	Suzana Nikić, dip.ing.arh.
SARADNICI NA PROJEKTU ¹⁴	Tamara Radonjić, spec.sci.arh.

⁷ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

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

⁴ Arhitektonski projekat, građevinski projekat, elektrotehnički projekat odnosno mašinski projekat (ako je u pitanju naslovna strana dijela tehnički dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehničke dokumentacije

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

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera

⁸ Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehnički dokumentacije

Atelje arhitekture d.o.o. / Bul. Džordža Vašingtona bb, Ulaz broj V, mezanin

SADRŽAJ

I Opšta dokumentacija

- Ugovor o zajedničkoj izgradnji objekata;
- Ugovor između investitora i projektanta;
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata;
- Licenca privrednog društva za izradu tehničke dokumentacije
- Polisa osiguranja projektantske odgovornosti;
- Rješenja o imenovanju ovlašćenih projekatara/inženjera
- Licenca odgovornog projektanta:
- Izjave ovlašćenih inženjera da je teh.dokumentacija izrađena u skladu sa propisima;
- Urbanističko – tehnički uslovi
- Geodetski izvještaj
- Projektni zadatak

II Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis objekta
- Tabela pregled površina projektovanog objekta

IV Grafička dokumentacija

- Geodetska podloga
- Šira situacija
- Situacija cijelog kompleksa na nivou prizemlja
- Osnova podruma, etaže -1
- Osnova prizemlja
- Osnova I sprata
- Osnova II sprata
- Osnova potkrovlja
- Osnova krova
- Presjeci 1-1, 2-2
- Fasade
- 3D objekta
- Uklapanje u ambijent, fotomontaža



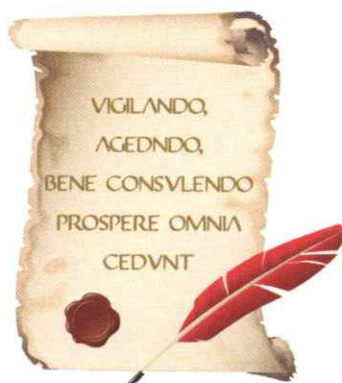
I OPŠTA DOKUMENTACIJA



- UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OBJEKATA

INVESTITOR

CRNA GORA
NOTAR
VUKČEVIĆ ANDRIJANA
PODGORICA



OTPRAVAK

NOTARSKI ZAPIS: UZZ 1621/2025

Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambenog objekta
STRANKE

VLASNIK ZEMLJIŠTA: Nikezić STEFAN

INVESTITOR: "TA" DOO Podgorica

VA

PODGORICA, Bulevar Mihaila Lalića br. 42
TEL/FAX: 020/265-400 MOB: 069/151-769
E-mail: notarska.kancelarija.saradnici@gmail.com
vukcevicandrijana@t-com.me

CRNA GORA
NOTAR
VUKČEVIĆ ANDRIJANA
PODGORICA
Bulevar Mihaila Lalića broj 42

UZZ 162/2025

OTPRAVAK
IZVORNIKA

Dana 20.03.2025.(dvadesetog trećeg dvijehiljadedvadesetpete) godine, u 12,00h (dvanaest sati), meni Vukčević Andrijani, notaru sa službenim sjedištem u Podgorici, Bulevar Mihaila Lalića broj 42, sa zahtjevom da se na osnovu njihovih izjava volja sačini **NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA**,stovremeno su se obratile sledeće ugovorne strane:-----

Nikezić (Rodoljub) Stefan, rođen 03.04.1998.godine u Podgorici, JMBG:0304998211017, sa prebivalištem u Podgorici, ulica Steva Boljevića, lamela 19/208, neoženjen, državljanin Crne Gore, čiji identitet je utvrđen uvidom u ličnu kartu broj I3551871M, izdata od strane MUP-a CG PJ Podgorica, dana 03.03.2025.godine, sa rokom važenja deset godina, u daljem tekstu: **(VLASNIK ZEMLJIŠTA- SUINVESTITOR)**.-----

DOO „T1“ Podgorica, sa sjedištem u Podgorici, ulica Petra Šobajića broj 43-A koje je u Centralnom registru Privrednog subjekata Uprave prihoda i carina registrovano pod brojem 5-1237780/001 i matičnim brojem 03669041, koje zastupa **Izvršni Direktor Yavuz (Ceyhan)Tarik**, rođen 23.01.1980.godine u Trabzon, personalni broj 60238388042, JMBG:2301980213045 i sa prebivalištem u Istanbulu, Sultan Ciftligi mah.19 mayiscad. Bayram sok. Ary efedra rezidans 13 A D:20 Cekmekoy i boravištem u Podgorici, ulica Studenska bb državljanin Turske, čiji identitet je utvrđen uvidom u pasoš broj U33163160 izdat od Cekmekoy, dana 20.02.2024.godine sa rokom važenja deset godina i dozvolu za privremeni boravak broj 99459215, izdata od strane MUP-a CG, PJ Podgorica, dana 10.07.2024.godine, sa rokom važnosti do 10.07.2025.godine, u daljem tekstu: **(INVESTITOR)**.-----

Notar konstatuje da je ovlašćeno lice Investitora državljanin Turske, koji izjavljuje da ne čita i govori crnogorski jezik tako da sačinjavanju ovog pravnog posla prisustvuje i sudski tumač za turski jezik .-----

Abusamhadana(Safet)Semra, rođena 25.10.1987.godine, u Bijelom Polju, JMBG: 2510987285317 , sa prebivalištem u Podgorici, Bulevar Josipa Broza Tita broj 37/2, državljanica Crne Gore, čiji identitet je utvrđen na osnovu lične karte broj 526198734 izdate dana 07.03.2019.godine, od MUP-a CG PJ Podgorica,sa rokom važenja do deset godina, u daljem tekstu: **(SUDSKI TUMAČ)**,postavljena na osnovu Rješenja Ministarstva pravde Crne Gore, broj **UPI-05- 109/22-1381-1 od 26.12.2022.godine**-----

Notar je ispitala i uvjerila se, da na strani sudskog tumača ne postoje razlozi i okolnosti zbog kojih ne bi mogao učestvovati u sastavljanju ovog notarskog akta. Notar je poučila stranke, da mogu zahtijevati pisani prevod ove isprave i njegovo prilaganje ovom aktu, ali se od toga odustalo.-----

U daljem tekstu Vlasnik zemljišta-suinvestitor i Investitor se zajednički nazivaju:(Ugovorne strane). Izrazi koji se u ovom notarskom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu. ----

PRETHODNE NAPOMENE:-----

Notar je ustanovila da se nepokretnost koja je objekat prodaje, nalazi na službenom području ovog notara, u Podgorici, KO Podgorica III te da je shodno tome, ovaj notar nadležan za postupanje. -----

Notar je izvršila neposredan uvid u priloženu dokumentaciju kako slijedi:-----

Izvod iz Centralnog registra Privrednih Subjekata Uprave prihoda i carina , registarski broj 5-1237780/001 preuzet sa sajta CRPS-a dana 22.11. 2024.godine, iz kojeg se utvrđuje da je društvo " T1 " **DOO Podgorica** osnovano kao jednočlano društvo sa ograničenom odgovornošću, čiji je osnivač, ovlašćeni zastupnik i izvršni direktor Yavuz Tarik, ovlašćen za zastupanje neograničeno i pojedinačno.-----

Urbanističko-tehnički uslovi broj D 08-332/23-460 od 15.03.2023.godine za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 77, u zahvatu DUP-a „ Čepurci“, u Podgorici izdati od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica.-----

Izvod iz lista nepokretnosti broj 8349 KO PODGORICA III ,izdat od Uprave za nekretnine PJ Podgorica pod brojem 200-919-10229/2025 dana 20.03.2025.godine.

Ugovor o poklonu UZZ 2215/2021 sačinjen dana 30.12.2021.godine kod notara Đurasović Maje, sa službenim sjedištem u Podgorici, zaključen između Nikezić Rodoljuba, kao Poklonodavca i Nikezić Stefana, kao poklonoprimca.

Sve navedene isprave, koje su stranke u originalu podnijele na uvid, pročitane su od strane notara, prisutne stranke nemaju primjedbu na njihovu sadržinu, pa se ove isprave, nakon što je utvrđena njihova Istovjetnost sa izvornikom u prepisu prilažu uz ovaj izvornik.

Notar je obavila razgovor sa ugovornim stranama i ustanovila da su iste sposobne i ovlašćene za zaključenje predmetnog pravnog posla, te da imaju ozbiljnu i pravu volju za ovaj pravni posao. Objasnila sam im činjeničnu i pravnu situaciju, te poučila o pravnom učinku ovog pravnog posla kao i njegovim posljedicama, pazeći pri tom da neiskusne i nevjeste stranke ne budu oštećene. Nakon toga, njihove izjave volja jasno i nedvosmisleno sam zapisala u obliku notarskog zapisa. Prisutni su djelujući kako je naznačeno za notarsku obradu izjavili sledeći:---

UGOVOR

O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

UVODNI DIO

Čl.1

Izvod iz lista nepokretnosti broj 8349 KO PODGORICA III,izdat od Uprave za nekretnine PJ Podgorica pod brojem 200-919-10229/2025 od 20.03.2025.godine, iz kojeg se utvrđuje da je u listu "A", kao nosilac prava svojine na katastarskoj parceli broj 3535, po načinu korišćenja livada 1.klase , površine 781m², upisan Nikezić (Rodoljub) Stefan , sa obimom prava od 1/1 dijela i osnov sticanja poklon.- U "G" listu ne postoje tereti i ograničenja.

Notar je u skladu sa članom 12 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti izvršila uvid u sajt Uprave za nekretnine PJ Podgorica dana 20.03.2025.godine i utvrdila da su podaci sadržani u predmetnom listu nepokretnosti identični sa podacima koji se nalaze na sajtu Uprave za nekretnine, kao i da za predmetno zemljište ne postoje evidentirani aktivni zahtjevi kod katastarskog operata. Ugovorne strane od notara zahtijevaju da se na osnovu dostavljene dokumentacije sačini ovaj ugovor, jer smatraju da nije potrebno vršiti poseban uvid u evidenciju Katastra nepokretnosti, nakon čega notar upozorava kupca da sa tim preuzima rizik tačnosti zemljišno knjižnog stanja u pogledu eventualno upisanih tereta, kao i promjena stvarnih prava u listu nepokretnosti. Nakon toga stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

PREDMET

Čl. 2

Predmet ovog ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana po principu zajedničkog ulaganja, na izgradnji četiri objekta broj 19; 19a; 19b i 19c, sa namjenom višeporodično stanovanje sa djelatnostima, ponaosob, spratnosti P+2+Pk,sa planiranom BGP objekta za poslovne prostore 228m² i stambene prostore 168m², na katastarskoj parceli broj 3535, po načinu korišćenja livada 1.klase , površine 781m²,upisana u „A“ listu lista nepokretnosti broj 8349 KO PODGORICA III, koja predstavlja urbanističku parcelu UP 77, u zahvatu DUP-a „ Čepurci“, u Podgorici,u svemu prema Urbanističko-tehničkim uslovima broj D 08-332/23-460 od 15.03.2023.godine izdatih od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica.

Notar je upozorio ugovorne strane da projektna dokumentacija za izgradnju predmetnog objekta, čiji je izgradnja planirana na navedenoj urbanističkoj parceli mora biti izrađena u skladu sa izdatim urbanističko tehničkim uslovima, te Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, te na rizike i posljedice u slučaju suprotnog postupanja,nakon čega Ugovorne strane izjavljuju da su razumjele upozorenje notara, da su upoznati sa svim rizicima i posljedicama u slučaju suprotnog postupanja.






PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Č.3

PRAVA I OBAVEZE VLASNIKA ZEMLJIŠTA- SUINVESTITORA:

Vlasnik zemljišta -Suinvestitor ulaže u zajedničku izgradnju objekta iz člana 1 ovog ugovora nepokretnosti, odnosno svoja svojinska prava na nepokretnostima označenim kao katastarska parcela broj 3535, po načinu korišćenja livada 1.klase , površine 781m², upisana u „A“ listu lista nepokretnosti broj 8349 KO PODGORICA III, koja predstavlja urbanističku parcelu UP 77, u zahvatu DUP-a „ Čepurci“, u Podgorici.

Vlasnik zemljišta- Suinvestitor garantuje Investitoru , da predmetne nepokretnosti nemaju stvarnih i pravnih tereta, kako uknjiženih, tako i neuknjiženih, koji bi se mogli pojaviti prije ili nakon upisa Investitora kao vlasnika nepokretnosti kod Uprave za nekretnine; da na nepokretnosti treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obligaciono pravo; da nepokretnost nije pod zabranom raspolaganja, da ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti; da nepokretnosti nijesu predmet sudskog ili upravnog spora, da ne postoji osnov za pokretanje takvih postupaka, da na nepokretnosti ne postoje registrovane ili neregistrovane službenosti, da sačinjavanje ovog pravnog posla nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, te da u vezi ove nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da katastarska parcela ostane u vlasništvu Vlasnika zemljišta -Suinvestitora sve do formiranja skupštine etažnih vlasnika posebnih djelova Objekta, kada će, u skladu sa odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima preći u zajedničku svojinu etažnih vlasnika posebnih djelova Objekta.

Vlasnik zemljišta-Suinvestitor zauzvat stiče pravo da nakon izgradnje predmetnog objekta uknjiži pravo svojine na posebnim djelovima objekta u površinama vrijednosti koja je jednaka proporcionalnoj vrijednosti uloženog zemljišta a nakon sprovedenog postupka i upisa izgrađenog objekta i njegovog etažiranja o čemu će ugovorne strane zaključiti poseban pravni posao o diobi posebnih djelova na izgrađenom objektu.

Vlasnik zemljišta-suinvestitor nema pravo da ometa ili prekida gradnju ako se radovi na izgradnji objekta izvode u skladu sa odobrenim glavnim projektom, niti da zahtijeva da se prilikom izgradnje vrše izmjene glavnog projekta u pogledu površine, rasporeda prostorija u stanovima ili drugim bitnim elementima.

Vlasnik zemljišta-suinvestitor ima pravo da o svom trošku angažuje stručno lice koje može u njegovo ime da prati dinamiku i kvalitetet gradnje objekta, a Investitor se obavezuje da o datoj primjedbi, ukoliko je opravdana, obavijesti izvođača radova i naloži mu otklanjanje tih nepravilnosti.

Vlasnik zemljišta-Suinvestitor je saglasan da Investitor bude nosilac prava građenja, kao i da bez njegove naknadne saglasnosti, sa izvođačima radova Investitor zaključuje ugovore o građenju i druge ugovore u skladu sa zakonom potrebne za izgradnju predmetnog objekta, kao i da Investitor nakon izgradnje objekta može samostalno obezbijediti konačni izvještaj nadzora.

Vlasnik zemljišta – Suinvestitor ne odgovara za obaveze koje bi prije početka izgradnje u toku izgradnje ili po završetku izgradnje predmetnog objekta preuzeo Investitor prema trećim licima, niti pak za štete koje bi Investitor odnosno izvođač radova koga je on angažovao za građenje objekta prouzrokovao trećim licima prije, u toku ili nakon završetka predmetnog objekta.

Vlasnik zemljišta-suinvestitor ovlašćuje Investitora, kao onog ugovarača koji obezbjeđuje sve uslove za gradnju objekta da se u njegovo ime, pojavljuju pred trećim licima, kao i svim organima uprave i javnim i drugim pravnim licima i sudovima, radi pribavljanja i obezbjeđivanja sve neophodne dokumentacije, dozvola, saglasnosti i odobrenja za pripremu i izgradnju predmetnog novog objekta, kao i njegovu upotrebu po završetku procesa gradnje, pa u tom smislu potvrđuje da potpisuje i ovjerava sva posebna ovlašćenja i punomoćja i saglasnosti kao suinvestitora za sve naprijed navedene pravne i druge radnje i postupanja nakon potpisivanja ovog Ugovora za investitora.

PRAVA I OBAVEZE INVESTITORA:

Investitor obezbjeđuje **finansijska sredstava neophodna za realizaciju ovog pravnog posla za sledeće aktivnosti:**

Izrada kompletne projektno -tehničke dokumentacije zaključno sa prijavom radova;

plaćanje naknade za komunalno opremanje objekta;

Izgradnja objekta po sistemu "ključ u ruke";

Povezivanje objekta na gradsku infrastrukturnu mrežu;

upis objekta u katastarski operater sa upotrebnom dozvolom;

I sva ostala eventualna plaćanja u cilju privođenja objekta namjeni.

Suinvestitor nema nikakvih dodatnih ulaganja u zajedničku gradnju, izuzev njegovog uloga u ovom pravnom poslu – urbanističke parcele.

Ugovorne strane su saglasne da vođenje svih poslova po ovom ugovoru, od početka do kraja ugovorenog posla, kao i same gradnje objekata, a posebno zaključenje ugovora o angažovanju izvođača radova i stručnog nadzora, predstavlja isključivo pravo i obavezu Investitora.

REALIZACIJA UGOVORA I ROKOVI ZA REALIZACIJU UGOVORA

Član 4

Ugovorne strane saglasno konstatuju da će se Ugovor realizovati po sljedećim fazama:

Faza I (prva): Izrada dokumentacija za građenje (glavni projekat ovjeren u skladu sa Zakonom); izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta; saglasnosti glavnog državnog odnosno gradskog arhitekta; zaključenje ugovora o angažovanju izvođača radova i stručnog nadzora, pribavljanje dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidirao glavni projekat, u skladu sa Zakonom, pribavljanje dokaza o izmirenju plaćanja naknade za građenje u skladu sa Zakonom; pribavljanje građevinske dozvole I podnošenje prijave za građenje građevinskom inspektoratu, najkasnije sedam dana prije početka građenja).

Faza II (druga): izgradnja objekata po sistemu "ključ u ruke".

Faza III (treća): pribavljanje Konačnog izvještaja o izvršenom stručnom nadzoru i upotrebne dozvole, upis objekata u katastar nepokretnosti; zaključenje aneksa ovog ugovora, kojim će se izvršiti fizička dioba posebnih dijelova objekata između Investitora, te primopredaja posebnih dijelova po sistemu "ključ u ruke".

Investitor se obavezuje da, u skladu sa propisima i pravilima struke, obaveze iz ovog ugovora izvrši u sljedećim rokovima:

Fazu I (prvu) Investitor se obavezuje da će najkasnije u roku **180(stoosamdeset) radnih dana** pribaviti građevinsku dozvolu;

Fazu II (drugu) u roku od **1 (jedne) godina** od dana isteka roka za završetak Faze I (prve);

Fazu III (treću) u roku od **3 (tri) mjeseca** od dana isteka roka za završetak Faze II (druge).

Ugovorne strane su saglasne, da **Investitor može da prekorači ugovoreni rok predviđen u fazi III, ali ne duže od 3 (tri) mjeseca i da za to ne plaća ugovornu kaznu a u slučaju da se prekorači ovaj rok, za svaki mjesec prekoračenja roka Investitor Vlasniku zemljišta isplaćuje nadoknadu u visini od tada tržišne utvrđene mjesečne zakupnine za svaku pojedinačnu nepokretnost koja pripada Suinvestitoru.**

Ugovorne strane su saglasne da se u rok predviđen kod druge faze neće računavati zakašnjenje prouzrokovano višom silom utvrđeno zakonom ili drugim uzrocima koji se nisu mogli predvidjeti u trenutku zaključenja ovog ugovora, a za koje nisu odgovorne ugovorne strane.

Ugovorne strane su saglasne da će rok iz prethodnog stava biti produžen za vremenski interval, u kojem zbog više sile (zemljotres, poplava, suša i druge promijenjene okolnosti -ekstremno niska ili visoka temperatura -

koja sprečava izvođenje radova, obilne kiše u kontinuitetu koje sprečavaju izvođenje radova, restrikcija u napajanju električnom energijom ili vodom i druge okolnosti utvrđene zakonom, radnje sufinansijera-suvlasnika - zemljišta i neopravdana kašnjenja organa uprave i sl.), usled kojih Investitori nijesu bili u mogućnosti da izvode predmetne radove prema utvrđenoj dinamici.

Nastupanje, trajanje i prestanak navedenih vanrednih događaja upisuje se u građevinski dnevnik.

Eventualna opravdana odlaganja u toku roka izvođenja Investitor će nadoknaditi inteziviranjem radova, produžetkom radnog vremena, angažovanjem većeg broja zaposlenih i dodatne opreme, uvođenjem treće smjene i dr.

Investitor je dužan da obavijesti Suinvestitora o razlozima kašnjanja, u roku od 5 (pet) dana od dana nastanka okolnosti zbog kojih se rok završetka gradnje produžava.

RASKID UGOVORA

Član 5

Raskid ugovora može biti jednostran ili sporazumni raskid.

Jednostrani raskid od strane Vlasnika zemljišta-suinvestitora je moguć:

- ukoliko Investitor u ugovorenom roku ne pribavi svu potrebnu dokumentaciju predviđenu u Fazi I, odnosno ne započne izgradnju objekta u roku od 7 (sedam) dana od dana prijave radova kod nadležnog organa.

Ukoliko Investitor obustavi izvođenje radova na objektu u trajanju dužem od tri mjeseca;

Ukoliko Investitor tokom izgradnje objekta napravi kašnjenje u izvođenju radova dužem od 6 mjeseci;

Ukoliko se Investitor ne pridržava važećih tehničkih standarda i propisa tokom izgradnje objekta;

- u slučaju odustajanja od izgradnje Objekata iz ovog ugovora;

Jednostrani raskid od strane Investitora je moguć u slučaju kršenja bilo koje odredbe ovog Ugovora, a koja može uticati na mogućnost Investitora da izvršava svoje obaveze.

Obavještenje o jednostranom raskidu Ugovora se vrši pismenim aktom ovjerenim kod notara u kojem između ostalog se moraju navesti razlozi odluke o raskidu.

Investitor je saglasan da se u slučaju jednostranog raskida Ugovora iz gore navedenih razloga od strane Vlasnika zemljišta- Suinvestitora može izvršiti brisanje zabilježbe ovoga ugovora bez njegove posebne pismene saglasnosti.

Ugovorne strane su saglasne sa dejstvom raskida Ugovora, odnosno:

ako je jedna strana izvršila ugovor potpuno ili djelimično, ima pravo da joj se vrati ono što je dala;

ako obje strane imaju pravo zahtijevati vraćanje datog, uzajamna vraćanja se vrše po pravilima za izvršenje dvostranih ugovora;

U slučaju raskida ugovora, bez obzira na krivicu, Ugovorne strane su saglasne da je Suinvestitor, obavezan da Investitoru isplati uložena sredstva u izgradnju Objekata i **da povraćaj uložениh sredstava izvrši nakon završetka objekta od strane trećег lica.**

Investitor se obavezuje da na zahtjev Suinvestitora oslobodi lokaciju Objekta od radnika i opreme i sve zajedno sa do tada završenim radovima preda u posjed Suinvestitoru koji ima pravo da zaključi sa drugim investitorom radi završetka Objekta, a Investitor se obavezuje da na novog investitora prenese pravo na gradnju Objekta.

U tom slučaju izvršiće se procjena od strane ovlašćenog sudskog vještaka građevinske struke do tada završenih radova na Objektu, tj. izvršenih ulaganja Investitora, nakon čega se Suinvestitor obavezuje da Investitoru, najkasnije nakon završetka Objekta od strane novog investitora, isplati obračunatu vrijednost ulaganja na način -

plaćanja koji mu u tom trenutku bude najviše odgovarao (kompezacija za gotove nekretnine u predmetnom objektu ili ispata novčanim sredstvima ili kombinacijom oba načina plaćanja).

Ugovor se ne može raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela obaveze.

UDJELI U NEPOKRETNOSTI

Član 6

Ugovorne strane su saglasne da se posebni djelovi objekta podijele na sledeći način:

Ugovorne strane su saglasne da se posebni djelovi objekta podijele na način što će Vlasniku zemljišta-Suinvestitoru pripasti posebni djelovi objekta označeni u Idejnom projektu na koji je dobijena saglasnost - nadležnog organa koji predstavlja **22%** (dvadeset dva procenata) neto stambene površine.

Preostala izgrađena neto površina objekta nakon izdvajanja dijela koji pripada Vlasniku zemljišta-Suinvestitoru, pripada u isključivu svojinu Investitoru.

Ugovorne strane su saglasne da će zaključiti aneks ugovora, nakon dobijanja pozitivne revizije Glavnog projekta na izvršiti podjelu posebnih djelova objekta na osnovu Glavnog projekta, na osnovu aneksa Ugovora, a nakon izrade geodetskog elaborata o etažnoj razradi utvrdit će se katastarska identifikacija pripadajućih im posebnih djelova i njihovih površina, da se istim, u skladu sa odredbama ovog ugovora ili drugačije ako se ugovorne strane usaglase, sporazumno podijele posebni djelovi objekata po projektnim oznakama i oznakama etažne razrade, te da se shodno aneksu i ovom ugovoru, kod nadležne Uprave za nekretnine, izvrši istovremeni upis prava svojine Investitora i Vlasnika zemljišta-Suinvestitora na pripadjućim im posebnim djelovima.

Ugovorne strane su izričito saglasne da će nakon završetka izgradnje objekta, a na osnovu geodetskog elaborata etažne razrade, utvrditi stvarne izgrađene neto površine posebnih djelova i u slučaju eventualne razlike u odnosu na projektovane neto površine izvrši međusobno finansijsko poravnanje sa obračunskom vrijednošću cijene gotovog neto stambenog prostora u visini koja će biti ugovorena prilikom zaključenja Aneksa ugovora. Shodno tome, **Ugovorne strane se obavezuju da jedna drugoj doplate cijenu eventualne razlike u neto površini posebnih djelova Vlasnika zemljišta-suinvestitora u rokovima kako to bude definisano Aneksom Ugovora.**

GRAĐEVINSKA DOZVOLA -PRIJAVA GRAĐENJA

Čl.7

Ugovorne strane su saglasne da će građevinska dozvola i prijava za građenje glasiti **na ime Investitora** i da će istu podnijeti nadležnom inspekcijском organu, u roku najkasnije sedam dana prije početka građenja.

Investitor se obavezuje da u cjelosti plati naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.



Ugovorne strane su saglasne da nakon zaključenja aneksa Ugovora na osnovu kojeg će se izvršiti dioba na osnovu Glavnog revidovanog projekta mogu bez davanja međusobne posebne saglasnosti vršiti prodaju svojih pripadajućih nepokretnosti u predmetnom budućem objektu trećim licima.

ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Čl.8

Vlasnik zemljišta -Suinvestitor garantuje Investitoru da se oko predmetnih nepokretnosti ne vodi sudski spor, da iste nijesu predmet nekog drugog teretnog ili besteretnog posla, koji bi mogao nastati i spriječiti sticanje prava svojine Investitora, te da treća lica ne polažu pravo svojine na iste, po bilo kom osnovu, a ukoliko se pojavi neko pravo trećeg lica vlasnici zemljišta će o svom trošku otkloniti sve eventualne pravne nedostatke ili osnovana potraživanja trećih lica u vezi sa predmetnim nepokretnostima.

Vlasnik zemljišta -Suinvestitor garantuje Investitoru da će odgovorno i savjesno pristupiti poslovima i realizaciji ovog pravnog posla i neće raspolagati, opteretiti ili na bilo koji drugi način promijeniti ili ugroziti pravni status ili -

vrijednost pripadajućih posebnih djelova objekta Investitora u periodu od potpisivanja ovog Ugovora do konačne predaje pripadajućih posebnih djelova budućeg objekta.

GARANCIJA ZA IZVEDENE RADOVE

ČI.9

Garantni rok za kvalitet izvedenih građevinskih radova za građevinsku konstrukciju za koje je odgovoran Investitor je 10(deset)godina, za zanatske radove jedna godina od dana dobijanja pozitivnog Končnog izvještaja stručnog nadzora, a za ugrađenu opremu prema garancijama isporučioaca opreme.

SAGLASNOST ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

ČI.10

Ugovorne strane su saglasne da se zaključenjem Aneksa Ugovora, a na osnovu geodetskog elaborata o etažnoj razradi utvrdi katastarska identifikacija pripadajućih im posebnih djelova i njihovih površina, da se istim, u skladu sa odredbama ovog ugovora ili drugačije ako se ugovorne strane usaglase, sporazumno podijele posebni djelovi objekata po projektnim oznakama i oznakama etažne razrade, te da se shodno Ugovoru i njegovom aneksu, kod nadležne Uprave za nekretnine, izvrši istovremeni upis prava svojine Investitora i Vlasnika zemljišta-Suinvestitora na pripadajućim im posebnim djelovima.

ZABILJEŽBA IZGRADNJE OBJEKTA

ČI.11

Vlasnik zemljišta- Suinvestitor je saglasan da se na osnovu ovog pravnog posla kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica u „G” listu lista nepokretnosti broj 8349 KO Podgorica III, na katastarskoj parceli broj 3535, po načinu korišćenja livada 1.klase, površine 781m², izvrši upis zabilježbe Ugovora o zajedničkoj gradnji.

Ugovorne strane su saglasne da se nakon uknjižbe objekta, ili u slučaju raskida ugovora iz katastra nepokretnosti brišu predmetne zabilježbe.

Ugovorne strane ovlašćuju notara da Upravi za nekretnine PJ Podgorica podnese zahtjev za upis zabilježbi i eventualno brisanje zabilježbi.

ODOBRENJA

ČI.12

Ugovorne strane izjavljuju da su sve isprave, koje su date na uvid notaru vjerodostojne, a podaci u njima tačni, da ne postoje druge činjenice i okolnosti, čije bi postojanje podrazumijevalo traženje dodatnih odobrenja i saglasnosti, Notar Vlasniku zemljišta- Suinvestitoru ukazuje na odredbe člana 288, 289 i 290 Porodičnog Zakona Crne Gore, te da, ako se radi o takvoj imovini bila bi potrebna pravno valjana saglasnost bračnih drugova, koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi, te ga je upozorila na posljedice u slučaju suprotnog postupanja. Nakon toga Vlasnik zemljišta- Suinvestitor izričito izjavljuje da su nepokretnosti koje unosi kao svoj udjlo u izgradnji objekta predstavljaju posebnu imovinu stečenu poklonom od oca, što se utvrđuje uvidom u priloženi Ugovor o poklonu nepokretnosti. Zatim da im nije poznato postojanje bili kakvih javno pravnih ograničenja, koje se odnose na predmetne nepokretnosti.

TROŠKOVI I POREZI

ČI.13

Notar je poučila ugovorne strane, da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, shodno članu 15 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Službeni list CG br.6/12), odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa nakon toga, ugovorne strane saglasno izjavljuju, da će troškove ovog zapisa, troškove upisa zabilježbi, prenosa svojine i eventualne poreske troškove snositi Investitor. Osnov za izračunavanje visine notarske nagrade za ovu notarsku obradu je utvrđeni iznos investicije, u iznosu od 1.000.000,00 €(jedan milion eura).

POUKE I UPOZORENJA

č.14

Notar je ~~ugovorne strane~~, u skladu sa odredbom čl.48 Zakona o notarima Crne Gore, poučila i upozorila na sljedeće:

- da je **ovaj pravni posao sačinjen na osnovu** priložene dokumentacije i podataka uzetih na osnovu izjava Ugovornih strana koje su date pod punom odgovornošću i iste su upoznate sa činjenicom da su njihovi lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka i daju svoju saglasnost za upotrebu istih - u svrhu ovog notarskog zapisa.

- da se **ovaj Predugovor sačinjava saglasno** odredbi člana 40. Zakona o obligacionim odnosima, te da su iste preuzele obavezu da u roku utvrđenom ovim Predugovorom, zaključe glavni ugovor; da predugovor obavezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora, osim u slučajevima kada su se okolnosti od njegovog zaključenja toliko izmijenile da ne bi bio ni zaključen da su takve okolnosti postojale u to vrijeme; da će na zahtjev koji će joj odrediti; da se zaključenje ugovora može zahtijevati u roku od 6 mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo zaključenje.

- da se zabilježbom Predugovora treća lica obavještavaju o zaključenom Predugovoru, koja kao takva u smislu člana 83 Zakona o državnom premjeru i katastru na nepokretnosti, ima značaj javne objave.

- na odredbe članova Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 19/2025 od 05.03.2025.g), a naročito da je **Investitor dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole i da ako investitor ne završi građenje objekta u ovom roku dužan je da do završetka građenja objekta, plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole.** Visinu godišnje naknade utvrđuje rješenjem organ koji je izdao građevinsku dozvolu, a naknada je prihod budžeta Crne Gore, ako je građevinsku dozvolu izdalo Ministarstvo, odnosno - budžeta jedinice lokalne samouprave, ako je građevinsku dozvolu izdao organ lokalne uprave.

- da ortakluk prestaje: ostvarenjem cilja ortakluka ili ako njegovo ostvarenje postane nemoguće; protekom vremena na koje je zaključen ugovor o ortakluku; propašću zajedničke imovine; sporazumom ortaka; smrću, odnosno prestankom postojanja i ustupanjem i isključenjem ortaka, ako ortakluk čine dva ortaka; odlukom suda u slučaju prestanka ortakluka iz opravdanog razloga;

na odredbe Zakona o obligacionim odnosima, a posebno da u dvostrano obaveznim ugovorima, kad jedna strana ne ispunji svoju obavezu, druga strana može da, ako nije što drugo određeno, zahtijeva ispunjenje obaveza ili, pod uslovima predviđenim zakonom da raskine ugovor prostom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete; da u slučaju kada ispunjenje obaveze u određenom roku predstavlja bitan element ugovora (kada su ugovorne strane - predvidjele da će se ugovor smatrati raskinutim ako ne bude ispunjen u određenom roku, kao i kad je ispunjenje ugovora u određenom roku bitan sastojak ugovora po prirodi posla) pa jedna ugovorna strana ne ispunji obavezu u tom roku, ugovor se raskida po samom zakonu. Druga ugovorna strana u tom slučaju, može održati ugovor na snazi, ako po isteku roka, bez odlaganja, obavijesti ugovornu stranu koja ne ispunjava obaveze u roku, da i pored prekoračenja roka, zahtijeva ispunjenje ugovora.

- da ako poslije zaključenja ugovora nastupe okolnosti koje se nijesu mogle predvidjeti, a koje otežavaju ispunjenje obaveze jedne strane u toj mjeri da bi joj ispunjenje obaveze postalo pretjerano otežano ili bi joj takvo ispunjenje obaveze nanijelo pretjerano veliki gubitak, sud može na zahtjev te strane izmijeniti ili raskinuti ugovor. Izmjena ili raskid ugovora ne može se zahtijevati ako je strana koja se poziva na promijenjene okolnosti bila dužna da u vrijeme zaključenja ugovora uzme u obzir te okolnosti ili ih je mogla izbjeći ili savladati. Strana koja zahtijeva izmjenu ili raskid ugovora ne može se pozivati na promijenjene okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njene obaveze. Ugovor se neće raskinuti ako druga strana ponudi ili pristane da se odgovarajući uslovi ugovora pravično izmijene. Ako odredi raskid ugovora, sud će na zahtjev druge strane obavezati stranu koja ga je zahtijevala da naknadi drugoj strani pravičan dio štete koju trpi zbog toga;---

-- da je strana, koja je ovlašćena da zbog promijenjenih okolnosti zahtijeva izmjenu ili raskid ugovora, dužna da o svojoj namjeri da traži raskid ugovora obavijesti drugu stranu čim je saznala da su takve okolnosti nastupile, a ako to nije učinila, odgovara za štetu koju je druga strana pretrpjela zbog toga što joj zahtjev nije bio na vrijeme saopšten;

da u situaciji, kada je ispunjenje obaveze jedne strane u dvostranom ugovoru postalo nemoguće, zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, gasi se i obaveza druge strane, a ako je ova nešto ispunila od svoje obaveze, može zahtijevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnova. U slučaju djelimične ----

nemogućnosti ispunjenja zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, druga strana može raskinuti ugovor ako djelimično ispunjenje ne odgovara njenim potrebama, inače ugovor ostaje na snazi, a druga strana ima pravo da zahtijeva srazmjerno smanjenje svoje obaveze. Kad je ispunjenje obaveze jedne strane u dvostrano obaveznom ugovoru postalo nemoguće zbog događaja za koji odgovara druga strana, njena obaveza se gasi, a ta strana zadržava svoje potraživanje prema drugoj strani, s tim što se smanjuje za onoliko koliko je ona mogla imati koristi od oslobođenja od sopstvene obaveze. Pored toga, ona je dužna ustupiti drugoj strani sva prava koja bi imala prema trećim licima u vezi sa predmetom svoje obaveze čije je ispunjenje postalo nemoguće. Ako je nastala nemogućnost ispunjenja dvostranog obaveznog ugovora zbog događaja, za koji je odgovorna strana koja treba da ispuni ugovor, druga strana može po svom izboru da zahtijeva naknadu štete zbog neispunjenja ili da odustane od ugovora i zahtijeva naknadu štete;

- da ugovor o građenju sa izvođačem radova mora biti zaključen u pisanoj formi;
da izvođač odgovara za nedostatke u izradi građevine koji se tiču njene solidnosti, ukoliko bi se ti nedostaci pokazali za vrijeme od deset godina od predaje i prijema radova. Odgovornost se odnosi i na projektanta ako - nedostatak građevine potiče od nekog nedostatka u planu ili projektu, kao i da su izvođač i projektant odgovorni naručiocu i svakom drugom sticaocu građevine i da se njihova odgovornost ne može ugovorom ni isključiti ni ograničiti.

da se na sve odnose između ugovornih strana koji nisu regulisani ovim ugovorom primjenjuju shodne odredbe Zakona o obligacionim odnosima i drugih relevantnih propisa

- Ugovorne strane izjavljuju da su razumjele sve pouke i upozorenja notara, pristaju na eventualne rizike i posljedice i da ostaju kod svojih izjava u ovom notarskom zapisu.

da će notar po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti nadležnim državnim organima;
da sve izmjene i dopune ovog ugovora, moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavim i ne proizvode pravno dejstvo.

- da se izvornik ovog akta čuva u arhivi notara dvadeset godina.
da su prilozi strankama stavljeni na uvid, pa stranke izričito odustaju od čitanja priloga, te izjavljuju da su upoznate sa njihovim sadržajem.

ZAVRŠNE ODREDBE:

Ugovorne strane notara ovlašćuju da može, bez njihovog prisustva, vršiti ispravke grešaka, ukoliko je to potrebno za upis u katastar nepokretnosti, i time ovaj ugovor mijenja ili dopunjava, ne dirajući u njegove bitne elemente.

Ugovorne strane ovlašćuju notara da u njihovo ime notar sačini i podnese zahtjev za upis zabilježbe Ugovora kod Uprave za nekretnine – PJ Podgorica.

Od ovog notarskog zapisa, OTPRAVAK IZVORNIKA dobijaju:

Vlasnik zemljišta- suinvestitor (x1)

Investitor(x1)

Uprava za nekretnine PJ Podgorica(x1)

Naknada za rad notara obračunata je po tarifnom broju 1 stav 9 i 19 stav 1 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Službeni list CG br.6/12) u iznosu od 1.149,50€. Naknada za rad notara je obračunata u iznosu od 950,00 €. U naknadu je uračunat PDV od 21%, u iznosu od 199,50 €.

Notar je pročitala ugovornim stranama ovaj akt, u prisustvu naprijed naznačenog sudskog tumača, te se neposrednim pitanjima uvjerala da sadržaj ovog notarskog zapisa odgovara njihovoj volji, nakon čega ugovorne strane izjavljuju da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, koji, kao takav, potpisuju u prisustvu notara, nakon čega ovaj akt potpisuje i notar.

U Podgorici, dana 20.03.2025.(dvadesetog trećeg dvijehiljadvedvadesetpete) godine, u 13,00h (trinaest sati).

VLASNIK ZEMLJIŠTA- SUINVESTITOR:
Nikezić Stefan

Stefan Nikezić

INVESTITOR:
DOO „T1“ Podgorica
po Izvršnom direktoru, Yavuz Farika

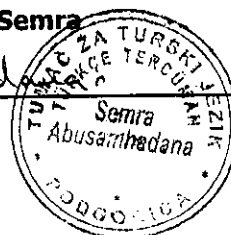
[Signature]



SUDSKI TUMAČ:

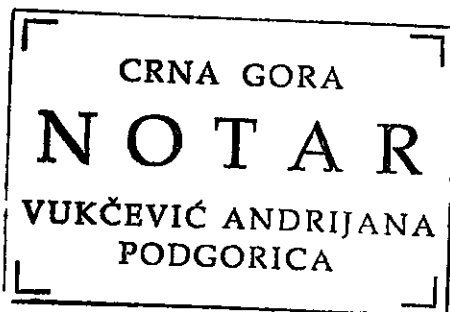
Abusamhadana Semra

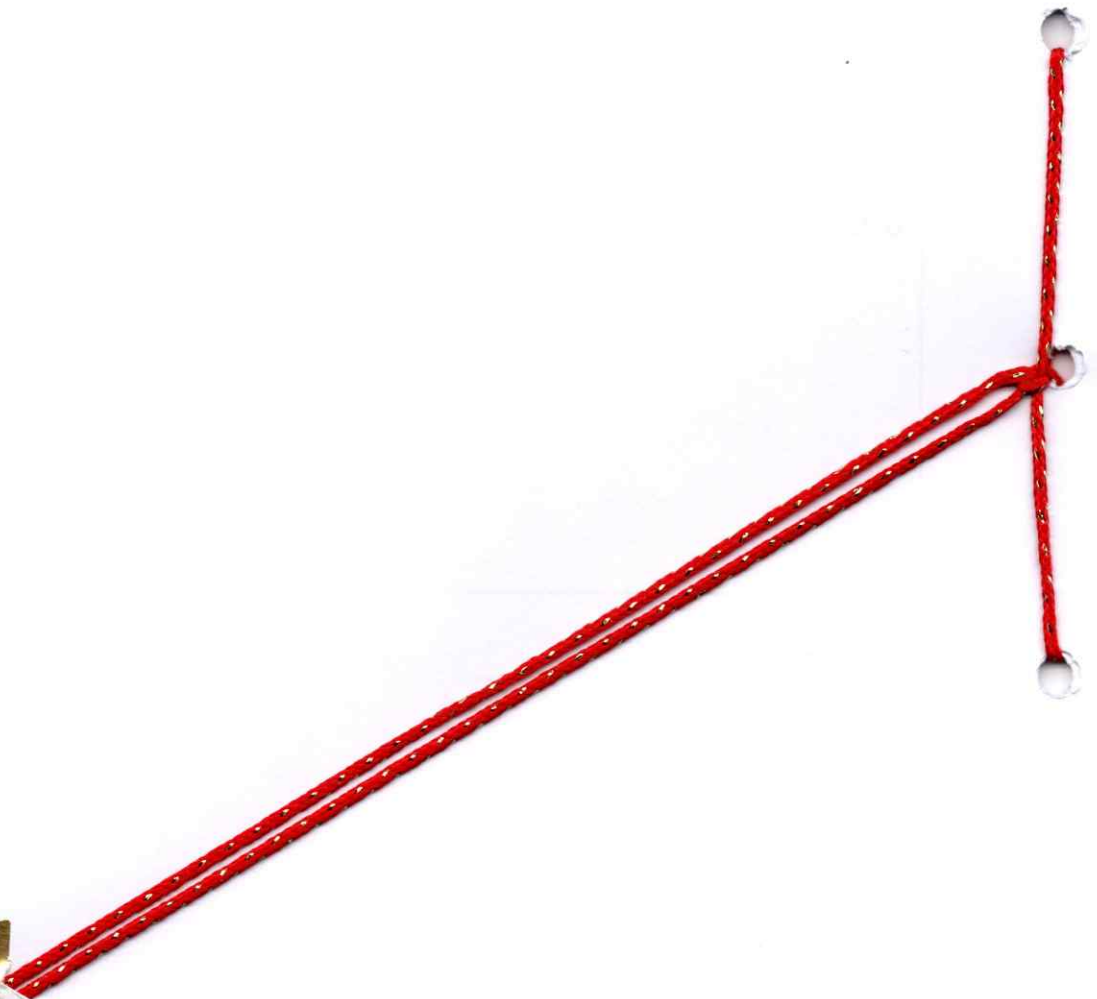
Semra Abusamhadana



NOTAR:
Vukčević Andrijana

[Signature]







- UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

UGOVOR O PRUŽANJU PROJEKTANSKIH USLUGA

Zaključen dana 21.08.2025. godine u Podgorici između:

1. **"T1" d.o.o. Podgorica**, sa sjedištem na adresi Petra Šobajića 43-A, Podgorica, PIB: 03669041, koga zastupa izvršni direktor Tarik Yavuz. (u daljem tekstu: Naručilac)
1. **"ATELJE ARHITEKTURE" d.o.o. Podgorica**, sa sjedištem na adresi Bul. Džordža Vašingtona bb, Ulaz broj V, mezanin Podgorica, PIB: 02767007, koga zastupa izvršni direktor Suzana Nikić, dipl.inž.arh. (u daljem tekstu: Projektant)

Član 1.

Projektant se obavezuje da izradi Idejni projekat za objekte stambeno-poslovne namjene na lokaciji koju čini dio UP 77, DUP "Čepurci" Opština Podgorica.

Član 2.

Projektant se obavezuje da izvrši izradu Idejnog projekta kao prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“ br.51/08) i drugim propisima koji važe za ovu oblast i uređuju pitanje projektovanja.

Član 3.

Projektant se obavezuje da projektovanje izvrši i preda u roku od 30 dana od dana potpisivanja ovog ugovora i predaje urbanističko tehničkih uslova kao i uslova priključenja.

Član 4.

Cijena projektovanja biće naknadno dogovorena.
Iznos iz stava 1. ovog člana Naručilac je dužan platiti pri predaji projekta.

Član 5.

Sve sporove koji se pojave u vezi sa primjenom ili tumačenjem ovog Ugovora, ugovorne strane će pokušati da riješe sporazumno i u duhu dobrih poslovnih odnosa.
Ukoliko to ne bude moguće, sporove će rješavati Privredni sud u Podgorici.

Član 6.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih po 2 (dva) primjerka za svaku ugovornu stranu.


NARUČILAC
T1 d.o.o.

Tarik Yavuz
Izvršni direktor



IZVRŠILAC
ATELJE ARHITEKTURE d.o.o.

Suzana Nikić, dip.ing arh.
direktorica





- IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0549314 / 003

PIB: 02767007

Datum registracije: 29.09.2009.

Datum promjene podataka: 13.06.2022.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ATELJE ARHITEKTURE" PODGORICA

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv:

ATELJE ARHITEKTURE

Telefon:

+38269058049

eMail:

atelje.arh@t-com.me

Web adresa:

Datum zaključivanja ugovora: 28.09.2009.

Datum donošenja Statuta: 28.09.2009. Datum promjene Statuta: 10.06.2022.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: UL.DŽORDŽA WAŠINGTONA BB, ULAZ BR. 5 MEZANIN
PODGORICA

Adresa za prijem službene pošte: UL.DŽORDŽA WAŠINGTONA BB, ULAZ BR. 5 MEZANIN
PODGORICA

Adresa sjedišta: UL.DŽORDŽA WAŠINGTONA BB, ULAZ BR. 5 MEZANIN
PODGORICA

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

Stari registarski broj: 5 - 0046800/008

OSNIVAČI:

SUZANA NIKIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

SUZANA NIKIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

SUZANA NIKIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 22.10.2024 godine u 08:58h



Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić

Sanja Bojanić



- LICENCA PRIVREDNOG DRUŠTVA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Odjeljenje za licenciranje, registar i drugostepeni postupak

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

Broj: UPI 14-332/23-1036/2

Podgorica, 07.08.2023. godine

DOO "ATELJE ARHITEKTURE"

PODGORICA

Ul.Džordža Vašingtona bb, ulaz br.5 Mezanin Podgorica

U prilogu ovog akta, dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić





Broj: UPI 14-332/23-1036/2

Podgorica, 07.08.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "ATELJE ARHITEKTURE" PODGORICA, broj UPI 14-332/23-1036/1 od 28.07.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22 i 82/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

RJEŠENJE

Privrednom društvu **DOO "ATELJE ARHITEKTURE" PODGORICA**, izdaje se

LICENCA projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 14-332/23-1036/1 od 28.07.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "ATELJE ARHITEKTURE" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7111 - Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-1399/2 od 27.04.2018. godine, kojim je **Suzani Nikić, dipl. inženjer arhitekture**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0549314 / 003, **izvršni direktor Suzana Nikić**.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova

na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlaštenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlaštenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

Dalje, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlaštenog inženjera; i 2) licenca ovlaštenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLASĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić





- POLISA OSIGURANJA PROJEKTANTSKE ODGOVORNOSTI

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00250524	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-017226/25

POLISA - RAČUN POL-00293533

Zastupnik:	Dragaš Goran, 81-032		
Ugovarač			
Naziv	ATELJE ARHITEKTURE DOO	MB	02767007
Adresa	DŽORDŽA WAŠINGTONA BB, ULAZ BR. 5 MEZANI BB, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	23.04.2025 (24:00) - 23.04.2026 (24:00)	Period obračuna	23.04.2025 - 23.04.2026

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatanta: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: UPI 14-332/23-1036/2 pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

Vrsta projektovanja: Arhitektonsko
Planirani godišnji prihod: 100.000

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
-------------------	--	--------	------

Osiguranik

Naziv	ATELJE ARHITEKTURE DOO	MB	02767007
Adresa	DŽORDŽA WAŠINGTONA BB, ULAZ BR. 5 MEZANI BB, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Fransiza

Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR
----------	--

Obračun za predmet

Premija	Iznos
Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Popust za posljednje tri osiguravajuće godine bez šteta	-21,87
Komercijalni popust	-24,30
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatanta koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).

Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (<https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti>).

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

POLISA: POL-00293533

Datum štampe: 23.04.2025 13:43

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me

Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54
Način plaćanja	U cjelosti

Sve međusobne nesporazume stranke će rješavati mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.

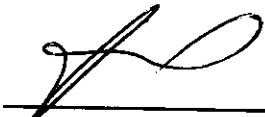
Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Potpisom polise ugovarač osiguranja potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim i/ili ekonomskim sankcijama, zakonima i direktivama bilo koje jurisdikcije koja se primjenjuje na osiguravača.

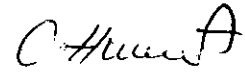
Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju u cjelosti prilikom zaključenja ugovora o osiguranju.



 Osiguravač:





Ugovarač osiguranja:
 (puno ime i prezime)

Odjeljenje za korporativne klijente, Odjeljenje za korporativne klijente, 23.04.2025

POLISA: POL-00293533

Datum štampe: 23.04.2025 13:43

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me

Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077 8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670



- REŠENJE O IMENOVANJU OVLAŠĆENOG PROJEKTANTA / INŽENJERA

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, Službeni list Crne Gore br.51/08 i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije Službeni list Republike Crne Gore br.22/02 donosim:

RJEŠENJE
O IMENOVANJU ODGOVORNOG
PROJEKTANTA

Za izradu sljedeće tehničke dokumentacije:

NAZIV DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE

OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

LOKACIJA: Na dijelu UP77, KO Podgorica III, DUP Čepurci, Opština Podgorica

određuje se:

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Arh.Suzana Nikic, dipl.inž.

Podgorica,
Septembar 2025.god.



Atelje Arhitekture d.o.o.
Direktorica,

Arh. Suzana Nikić dipl.inž



- LICENCA ODGOVORNOG PROJEKTANTA



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-3983

Podgorica, 11.12.2024. godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

SUZANA J. NIKIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 3265



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Biljana Vulić, dipl.pravnica



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1399/2

Podgorica, 27.04.2018. godine

NIKIĆ SUZANA

Ulica Mitra Bakića broj 24
PODGORICA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavičević



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7 – 1399/2

Podgorica, 27.04.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI107/7-1399/1 od 16.03.2018.godine, NIKIĆ SUZANA, dipl. inženjer arhitekture, iz Podgorice, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

Diplomu o stečenom visokom obrazovanju, izdata od strane Univerziteta Crne Gore- Arhitektonski fakultet u Podgorici – smjer projektantski, broj: 26 od 10.09.2009.godine; Referenc listu o opisu radnih poslova za imenovanu, kao projektant-saradnik na poslovima izrade i/ili revizije tehničke dokumentacije i/ili nadzora nad građenjem objekata, izdata od strane » Atelje Arhitekture » D.O.O.Podgorica, od 10.03.2018.godine ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

Uvidom u službenu dokumentaciju Ministarstva pravde, ovo ministarstvo je utvrdilo da se imenovani ne nalazi u kaznenoj evidenciji Ministarstva pravde.

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

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

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

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević





- IZJAVA OVLAŠĆENOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA PROPISIMA

OBRAZAC 3

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA

Atelje arhitekture d.o.o. / Bul. Džordža Vašingtona bb, Ulaz broj V, mezanin

mail: info@ateljearchitecture.me / site: www.ateljearchitecture.me / tel: +382 20 22 84 22 mob: +382 69 058 049

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA
DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT¹: Stambeno-poslovni objekti

LOKACIJA² Na dijelu UP77, KO Podgorica III, DUP Čepurci, Opština Podgorica

VRSTA I DIO
TEHNIČKE DOKUMENTACIJE³ Idejno rješenje

ODGOVORNI

INŽENJER⁴ Arh. Suzana Nikić, dipl.inž.

I Z J A V L J U J E M,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:
na osnovu navedenog zakona;
– posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
– pravilima struke i
– urbanističko-tehničkim uslovima.



(potpis odgovornog inženjera)

Podgorica, septembar 2025.god.

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog lica)

¹ Naziv projektovanog objekta

² Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat



- URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj

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: D 08-332/23 - 460
Podgorica, 15. mart 2023. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG, br. broj 64/17, 44/18, 63/18,11/1,82/20, 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne ("Službeni list Crne Gore", br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22), Detaljnog urbanističkog plana „Čepurci“ (Sl.list CG-opštinski propisi br.28/20), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na dan 15. mart 2023. godine i podnijetog zahtjeva,

**IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 77,
u zahvatu DUP-a „Čepurci“ u Podgorici**

Podnosilac zahtjeva:

Vojinović Tanja iz Podgorice

Postojeće stanje:

Zahtjev se odnosi na izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na katastarskom parcelom br. 3535 KO: Podgorica III koja prema listu nepokretnosti prepis br. 8349 je površine 781m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

Uvidom u plansku dokumentaciju utvrđeno je da se navedena katastarska parcela nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Čepurci“, u daljem tekstu DUP „Čepurci“ u Podgorici. U prilogu ovih UTU su i list nepokretnosti i kopija plana.

Planirano stanje lokacije:

DUP-om „Čepurci“ na prostoru katastarske parcela br. br. 3535 KO: Podgorica III formirana je urbanistička parcela broj UP77, koja je definisana koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom „Parcelacija, regulacija i nivelacija“, površine je prema tabeli 750m².

Navedenim prilogom definisane su i gradjevinske linije i regulacione linije.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Planirana namjena površina:

DUP-om na urbanistioj parceli UP77, planirana namjena površina je (S) stanovanje.

Prema kumulativnoj tabeli na UP77, planirana je zgradnja objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima .

Prema grafičkim priložima plana i kumulativnoj tabeli, planirana je izgradnja četiri objekta na parceli UP77, br.obj. 19, 19a, 19b i 19c.

Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima:

Smjernice za realizaciju urbanističkih parcela na kojima se planira izgradnja više objekata:

Na urbanističkim parcelama na kojima se planira izgradnja više objekata (odnosi se na parcele jednog vlasnika) se može izvršiti cijepanje urbanističke parcele na više cjelina:

Urbanističke parcele realizovati na bazi planom iskazanih parametara, zauzetosti i izgrađenosti parcele iskazane planom.

- Vodeći računa o saobraćajnoj dostupnosti za objekte ponaosob.
- Vodeći računa o minimalnim uslovima zadovoljenja funkcionalnosti objekta, trotoari oko objekata, eventualno pješačke staze i dr.
- Ukoliko se planirana urbanistička i katastarska parcela neznatno razlikuju, uz zadovoljenje prethodnih uslova, može se prihvatiti katastarska parcela kao urbanistička.

Za objekte br. 19, 19a, 19b,19cu tekstualnom dijelu plana stoji:

„Prostorni sklop objekata ponaosob čini jedna građevinska cjelina spratnosti P+2+Pk.

- Namjena spratova i potkrovlja *stanovanje*,
- *poslovanje* se dozvoljava u prizemlju,
- *spratna visina 3,00 m*
- visina nadzitka potkrovlja 1,20 m
- nagib krova 22.
- dozvoljava se izgradnja suterena.

Korišćeni parametri:

- prosječan stan u višeporodičnoj gradnji 91m²
- prosječan broj stanovnika po stanu 3,74

Planom se u okviru izgradnje objekata stanovanja sa djelatnostima predviđa I izgradnja poslovnih prostora u okviru prizemlja, a moguća je i izgradnja suterena za poslovanje (što nije ušlo u bilanse).

Djelatnosti u skladu sa objektima stanovanja: trgovina, zanatstvo, poslovanje,ugostiteljstvo i ostale djelatnosti koje nemaju negativnih uticaja na životnu sredinu u smislu unošenja buke i zagađenja.

kumulativna tabela:

Br.urb. parc.	Broj obj.na parc.	Namjena parcele	Površina parcele	Spratnost	Površina prizemlja	POSLOVNI			STANOVANJE			
						BRGP	Spratnost	BRGP	Spratnost	BRGP	Br.st.jed.	Br.stanov.
77	19	Višeporodično st. sa djelatnost.	750	P+2+Pk	60	228	P	60	2+Pk	168	2	7
	19a	Višeporodično st. sa djelatnost.		P+2+Pk	60	228	P	60	2+Pk	168	2	7
	19b	Višeporodično st. sa djelatnost.		P+2+Pk	60	228	P	60	2+Pk	168	2	7
	19c	Višeporodično st. sa djelatnost.		P+2+Pk	60	228	P	60	2+Pk	168	2	7

Planirana površina prizemlja 4x60m²

Planirana BRGP za poslovanje u prizemlju: 4x60m²

Planirana BRGP za stanovanje na prvom,drugom spratu i u potkrovlju: 4x168m².

Oblikovanje i uređenje prostora:

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Insistirće se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će se objekti zadržati svoj identitete i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obilježja.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima.

Važan segment plana čini odnos planskog dokumenta prema lijevoj obali Morače, gdje je na čitavom dijelu zahvata plana provučena zajednička pješačka staza koja ima funkciju uvezivanja naselja sa obalom rijeke i još važnije otvaranje grada prema rijekama-spuštanje grada na rijeke odnosno jedinstven prilaz uređenja korita rijeke.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takoće obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nađu osnov svoje egzistencije.

Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbjedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada:

- obrada zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture),
- obrada kolovoznih površina,
- utilitaristička obrada trotoara,
- posebna obrada pješačkih koridora (bojeni beton, ferd-beton, keramičke pločice, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom,
- urbani dizajn, oprema i dijela likovne umjetnosti.

Uređenje terena:

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

Zelenilo stambenih objekata I blokova (ZSO):

Predviđeno je oko svih poslovnih, uslužnih i poslovno stambenih objekata na području DUP-a. Objekti višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima su predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje koristi za poslovni prostor.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina.

Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Najbolje je koristiti patuljaste forme četinarara u kombinaciji sa različitim vrstama perena.

Ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će živjeti u novim objektima.

Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.

Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije:

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

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 važećim 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%^oC (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5%^oC), a najtopliji jul sa 26,7%^oC),
- 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.

6. 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.

Infrastruktura:

7. 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 .

Kolski prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

Uzimajući u obzir nedostatak parkinga i očekivani porast saobraćaja definisane su potrebe za parkiranjem.

Za parkinge predvidjeti kombinovane elemente beton-trava.

U okviru svake urbanističke parcele, a kroz projektnu dokumentaciju riješiće se parkiranje u skladu sa namjenom i potrebama planiranog objekta na optimalan način.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

OBRADILI :

Arh. Beti Radović, dipl.ing.

B. Radović

Obrada grafičkih priloga :

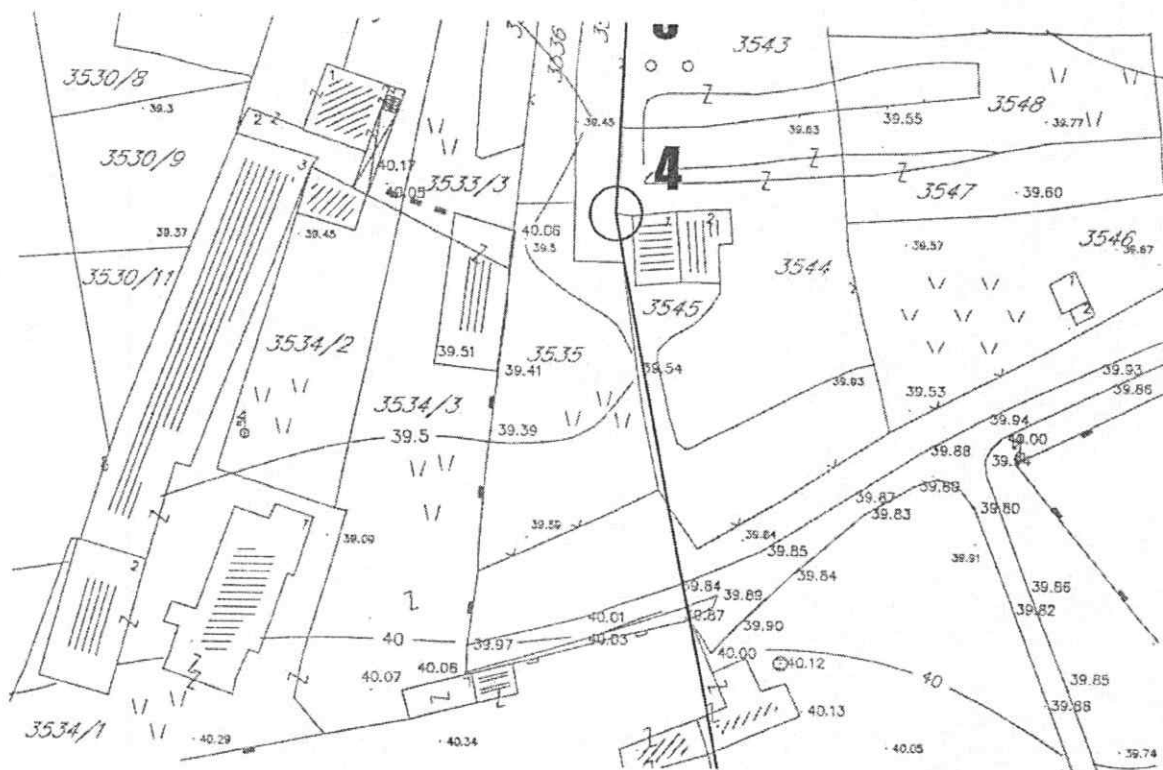
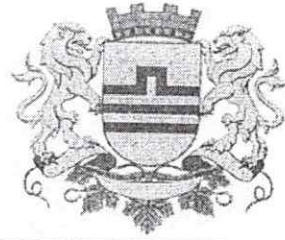
Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatović

PRILOZI:

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

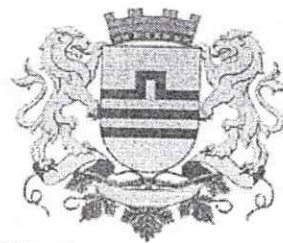




GRAFIČKI PRILOG – Geodetska podloga

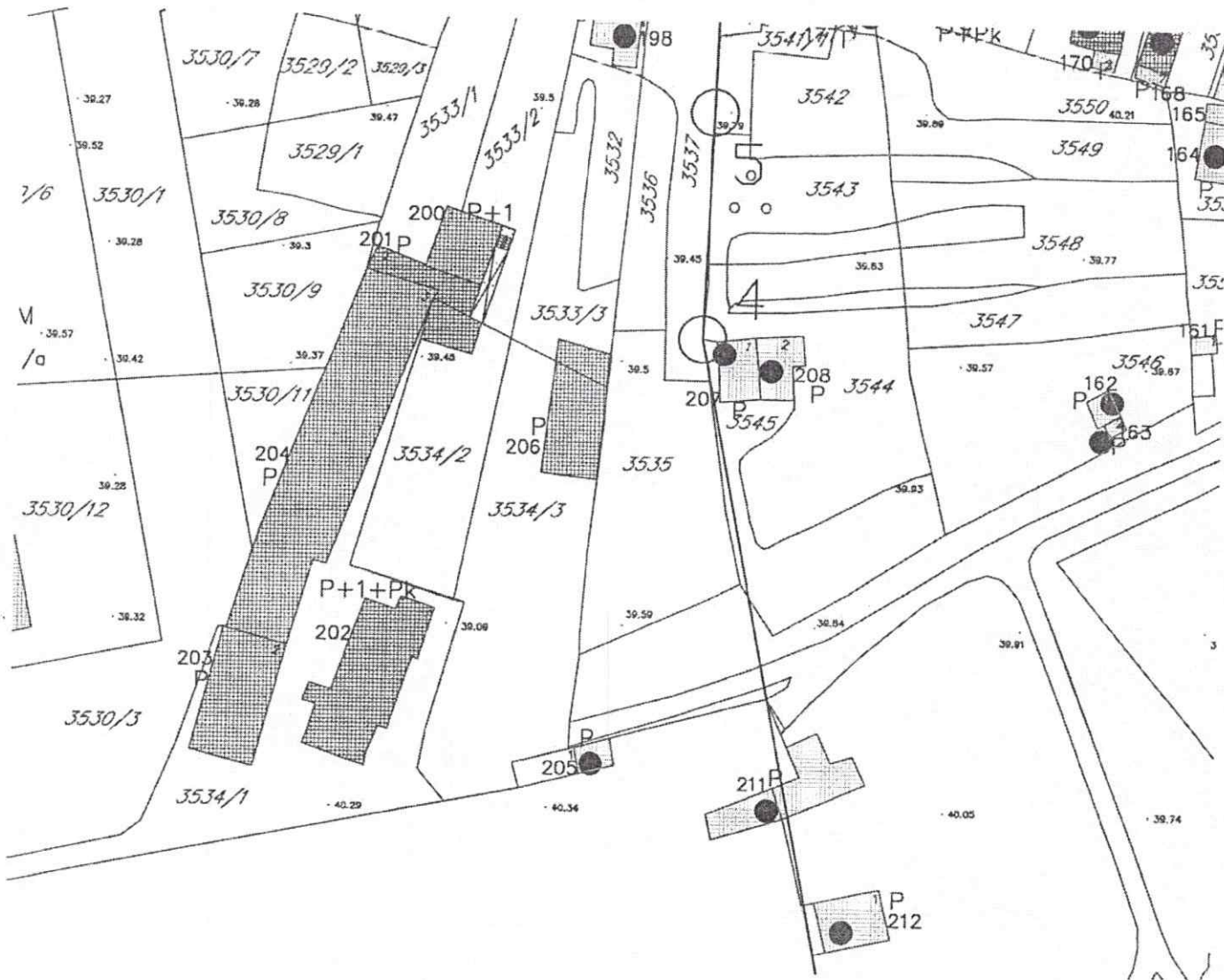
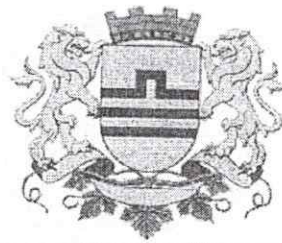
Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77

01



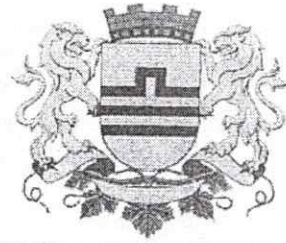
GRAFIČKI PRILOG – Analiza stvorenih uslova, namjena površina i objekata

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77



GRAFIČKI PRILOG –Plan intervencija i bonitet objekata

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77

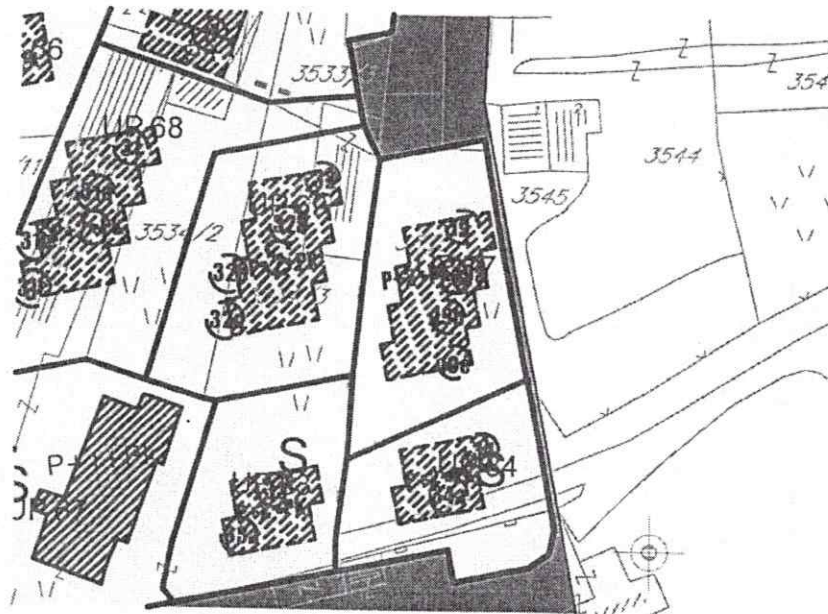
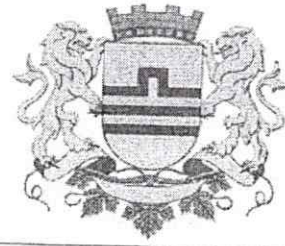


GRAFIČKI PRILOG –Prostorna organizacija

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77

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

Broj: 08-332/23-460
Podgorica, 20.03.2023.godine



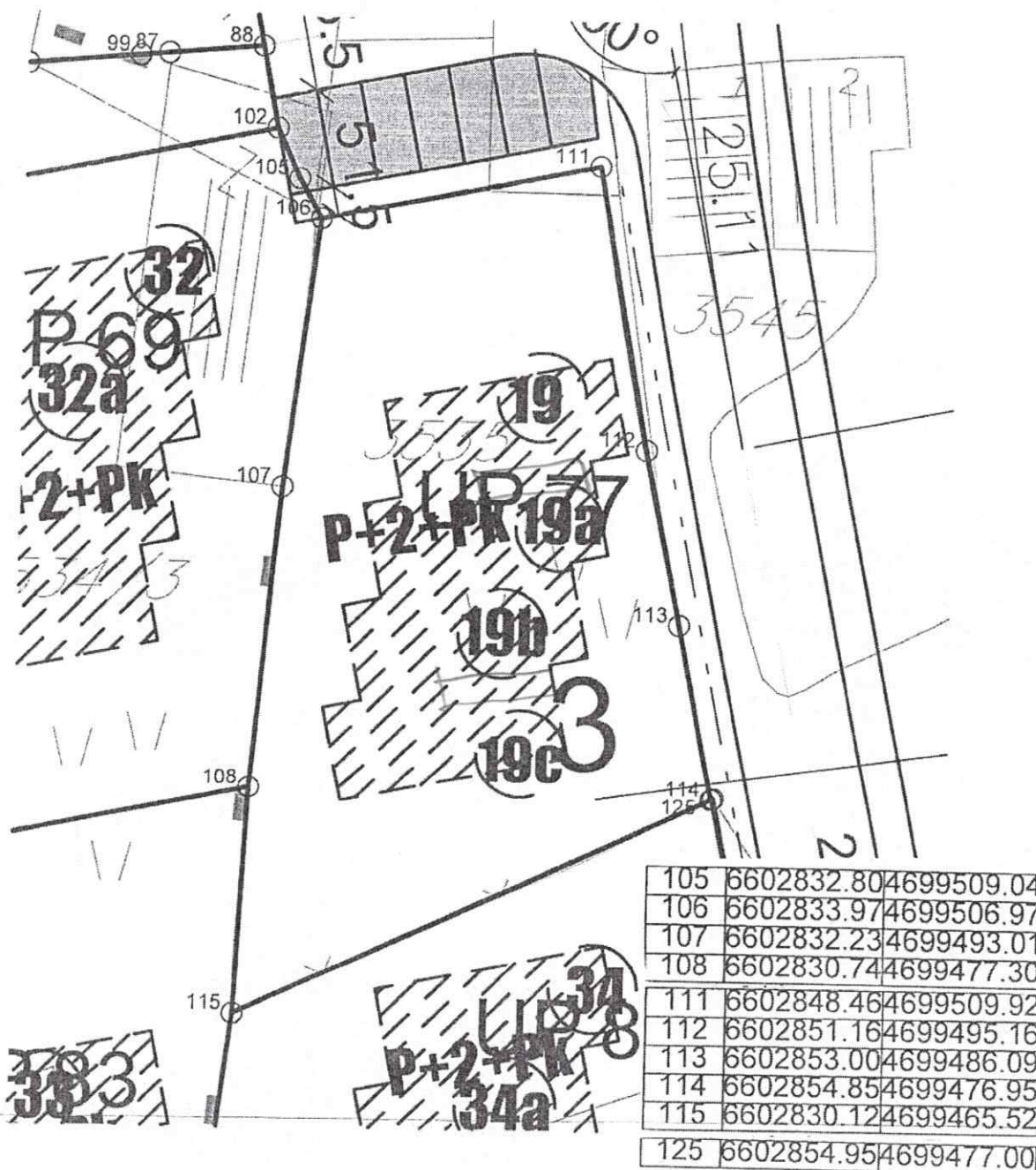
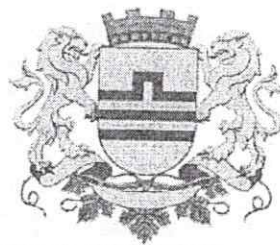
S

površine za stanovanje

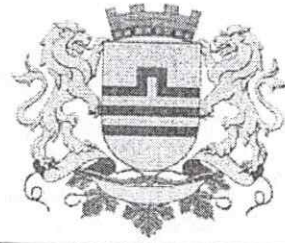
GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „Čepurci " u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77

05



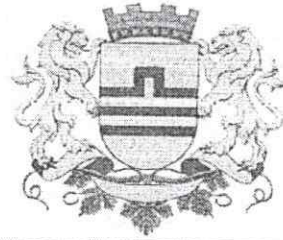
105	6602832.80	4699509.04
106	6602833.97	4699506.97
107	6602832.23	4699493.01
108	6602830.74	4699477.30
111	6602848.46	4699509.92
112	6602851.16	4699495.16
113	6602853.00	4699486.09
114	6602854.85	4699476.95
115	6602830.12	4699465.52
125	6602854.95	4699477.00



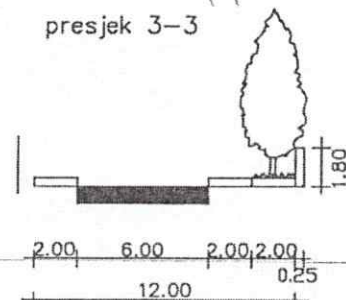
-  postojeći objekat
-  planirani objekat
- P+2 spratnost objekta

GRAFIČKI PRILOG –Horizontalna i verikalna regulacija

Izvod iz DUP-a „Čepurci “ u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 77

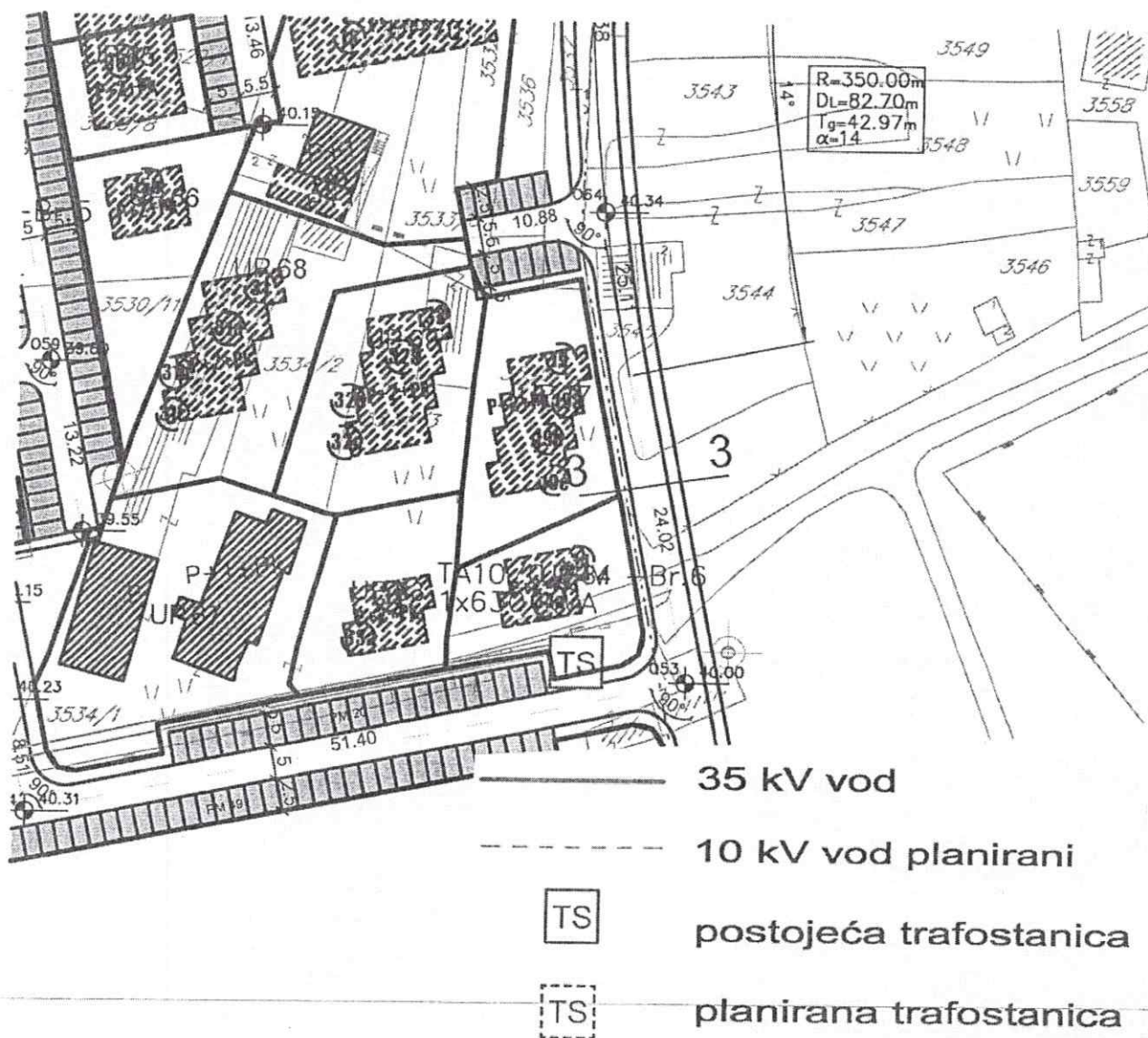
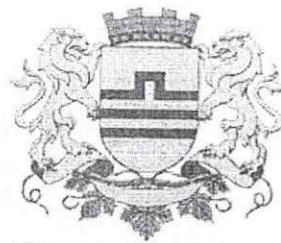


presjek 3-3



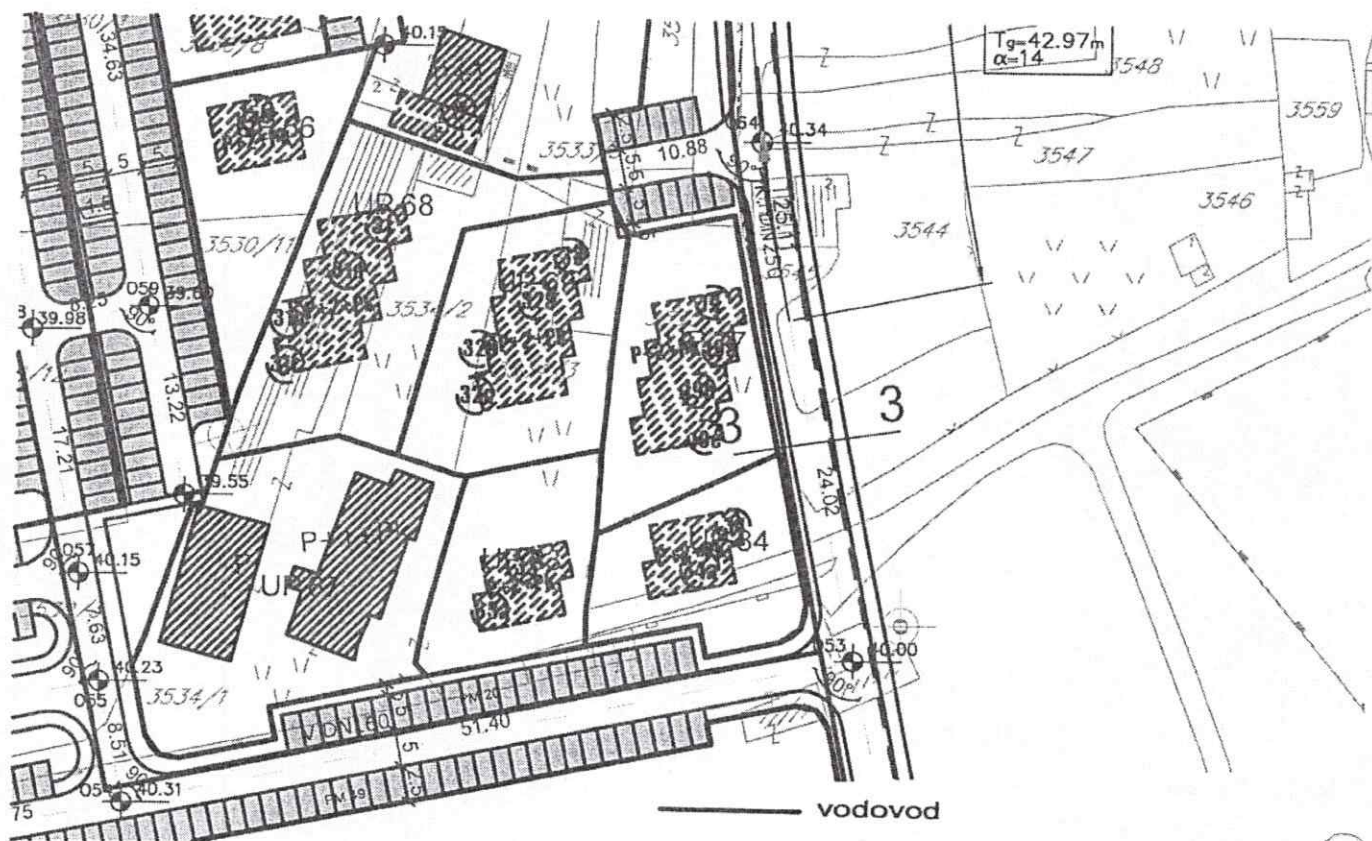
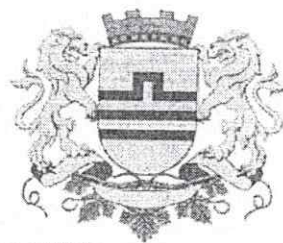
GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja
Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77

08



GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77



- vodovod
- - - planirani vodovod
- fekalna kanalizacija
- smjer odvođenja
- atmosferska kanalizacija
- - - planirana atmosferska kanalizacija

GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77

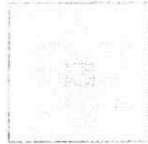
CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNI IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA PODGORICA

Broj: III-017/23-1684

Datum: 29.03.2023



Katastarski opština: PODGORICA 31

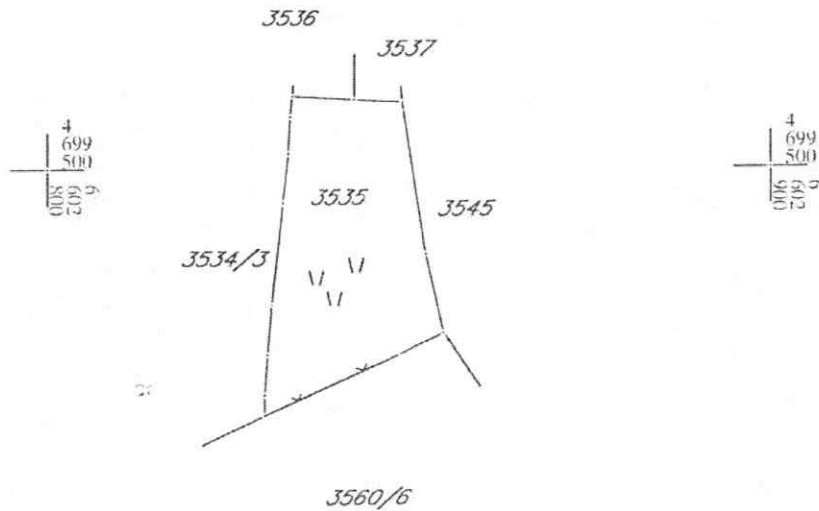
Broj lista opštinske: 8349

Broj plana: 1923-23.37

Parcela: 3535

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Objavio:





- GEODETSKI IZVJEŠTAJ



GEOPROJEKT PERIŠIĆ D.O.O. PODGORICA
Za izvođenje geodetskih i projektantskih radova i usluga
Adresa: Bulevar Mitra Bakica br.124, Podgorica
Mob. Tel: +382 67 618 499, +382 69 018 499
Tel/Fax:+ 382 81 650 220, E-mail: gpp@t-com.me
PIB:02678870 PDV:30/31-07177-0 Br. Rač. : 530-14112-66

IZJAVA OVLAŠĆENE GEODETSKE OGRANIZAJE O LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA I PRILAZU

PROJEKAT: STAMBENO -POSLOVNI OBJEKAT

PROJEKTANT: "ATELJE ARHITEKTURE" DOO PODGORICA

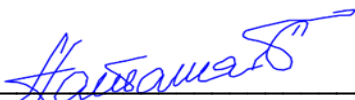
INVESTITOR: "T1" DOO PODGORICA

LOKACIJA: DIO UP 77, U ZAHVATU DUPa "ČEPURCI", DIO KP 3535 KO PODGORICA III

IZJAVLJUJEM:

Na osnovu el.potpisanog idejnog arhitektonskog rješenja projektanta „Atelje arhitekture“ doo Podgorica, UT uslova br. D 08-332/23-460 od 15.03.2023 godine koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavnog Grada Podgorice kao i uvida u list nepokretnosti i geoportal Uprave za nekretnine na dan 07.10.2025 godine konstatujemo da je stambeno – poslovni planiran na dijelu UP 77 u zahvatu DUPa „Čepurci“, koju čini dio katastarske parcele br. 3535, LN 8349, svojina Nikezić R. Stefan 1/1. U listu nepokretnosti upisan je podatak o aktivnim zahtjevima „o zajedničkom ulaganju zabilježba“ a na osnovu Ugovora o zajedničkom ulaganju u izgradnji stambenog objekta br. UZZ 162/2025 notara Vukčević Andrijane, zaključen između Nikezić Stefana i „T1“ doo Podgorica.

Prilaz lokaciji planiran je preko katastarske parcele br. 3560/6, LN 5973, KO Podgorica III svojina Crna Gora – subject raspolaganja Glavni Grad Podgorica.


(potpis odgovornog inženjera)

PODGORICA, 07.10.2025.godine

(mjesto i datum)


(potpis odgovornog lica)

Naziv obrazca	OBRAZAC
ZAHTJEV ZA SPROVOĐENJE PROMJENE	11

UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA

PODGORICA

ZAHTJEV
ZA SPROVOĐENJE PROMJENE

UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Priloga	Broj	Priloga	Vrijednost
	10	10	25
104-919/25-16452MP			

1. PODACI O PODNOSIOCU ZAHTJEVA

Prezime, ime oca i ime / Naziv pravnog lica NIKEZIĆ RODOLJUB STEFAN
 JMB / PIB 0304998211017
 Mjesto i adresa stanovanja / sjedište Stara Bakovica 208
 Kontakt telefon 067/116/936/1

- Uknjižba Predbilježba Zabilježba
 Brisanje Dvjera geodetskog elaborata

3. PREDMETNA NEPOKRETNOST

LN/PL 8349
 KO KO PODGORICA III
 Katastarska parcela 3535
 PD

4. OSNOV PROMJENE (punovažne isprave) - prilažem sledeću dokumnetaciju:

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

Ime i prezime/pravno lice



- PROJEKTI ZADATAK



PROJEKTNI ZADATAK

Investitor: T1 doo Podgorica

Lokacija: Na dijelu UP77, KO Podgorica III, DUP Čepurci, Opština Podgorica

Objekat: STAMBENO – POSLOVNI OBJEKTI

OPŠTI DIO

Lokacija za izgradnju objekata namijenjenog za stanovanje se nalazi na k.p. br. 3535, na koju je formirana urbanistička parcela UP77, u zahvatu DUP-a Čepurci u Podgorici. Potrebno je projektovati objekte spratnosti Po+Pr+2S+Pk prema urbanističko tehničkim uslovima izdatim od nadležnih organa, usvojenom idejnom rješenju od strane investitora i prema svim važećim propisima za izradu tehničke dokumentacije.

FUNKCIONALNO RJEŠENJE OBJEKTA

Na UP 77 planirati objekte stanovanja spratnosti Po+Pr+2S+Pk, podrum, prizemlje, 2 sprata i pokrovlje. Funkcionalno rješenje sprovesti u potpunosti za zahtjevima DUP-a vodeći računa o propisanim dimenzijama objekta. Dispoziciona rješenja treba da zadovolje potrebe korisnika prostora, vodeći računa o propisanim dimenzijama zatvorenih i otvorenih prostorija i komunikacija unutar objekata.

Objekte pozicionirati na UP 77 i na parteru obezbijediti dovoljan broj parking prostora i pristupnu ulicu.

Potrebno je da objekti da ima jedan glavni ulaz, sa centralno pozicioniranim glavnim stepeništem i liftom, iz kojih će se pristupati u stanovima, poslovnim prostorima i ostavama.

Na prizemlju objekata planirati poslovne prostore, dok na ostalim etažama prostor za stanovanje. Predvidjeti različitu strukturu stambenih jedinica, garsonjere jednosobne i dvosobne stanove. U podrumskoj etaži isprojektovati ostave i prostor za tehničke sadržaje.

Spratna visina etaža je 3,00m, visina nadzitka potkrovlja je 120cm, a krov jednovodan sa nagibom krova od 22°.



MATERIJALIZACIJA

Projektom treba definisati materijalizaciju u skladu sa funkcionalnim cjelinama u samim objektima. Objekat projektovati od savremenih materijala, i paziti da zajedno sa postojećim objektima pravi skladnu cjelinu. Materijali svojim karakteristikama moraju zadovoljiti parametre arhitektonske fizike (da dobijeni rezultati zadovoljavaju termodifuzne karakteristike fasadnog zida za ovu klimatsku zonu).

Podgorica,

Avgust, 2025. god.

Investitor:





II TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

uz Idejno rješenje stambeno - poslovnih objekata na dijelu UP77,
KO Podgorica III, DUP Čepurci, Opština Podgorica

Investitor: T1 do.o.o. Podgorica

Objekat: STAMBENO – POSLOVNI OBJEKTI

Lokacija: na dijelu UP77, KO Podgorica III, DUP Čepurci, Opština Podgorica

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje

Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat

Odgovorno lice: Arh. Suzana Nikić, dipl.inž.

Saradnici na projektu: Tamara Radonjić, spec.Sci.Arh

Na osnovu dostavljenog zahtjeva i usvojenog rješenja od strane investitora, izrađeno je idejno rješenje za objekte kolektivnog stanovanja. Detaljniji tehnički opis će biti dat sa glavnim projektom arhitekture, građevine i svih faza koje učestvuju u projektu.

Napomena: Tehnički opis je za izvođača radova obavezujući i ima prednost u odnosu na grafičke i druge tekstualne priloge, ako se na nekim mjestima pojavi neusklađenost kod pojašnjavanja pojedinih pozicija. Sve nejasnoće prilikom izvođenja radova, izvođač je dužan da se prethodno usaglasi sa projektantom. Ne može vršiti bilo kakvu pripremu ili ugrađivanje materijala po svojoj slobodnoj procjeni.

Ostale tehničke karakteristike objekta biće dopunjene glavnim projektom.

Opšti podaci

Idejno rješenje je urađeno na osnovu definisanog projektnog zadatka koji je izdao Investitor, normativa iz oblasti projektovanja stambenih prostora i garaža, kao I Urbanističko tehničkih uslova koje je izdalo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Projektnim zadatkom definisanog od strane investitora, traži se izrada idejnog rješenja objekata kolektivnog stanovanja na kat. 3535, na kojoj je formirana UP 77, u zahvatu DUP-a Čepurci, KO Podgorica III, u opštini Podgorica. Idejno rješenje je rađeno u skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima broj: D 08-332/23-460, izdatih dana 15.03.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj.

Idejnim rješenjem predviđa se izgranja objekata spratnosti Po/Pr+2+ Pk (podrum, prizemlje, 2 sprata i potkrovlje).

LOKACIJA

Predmetna lokacija za izgradnju stambenih objekata je na kat. parcelama broj na kat. 3535, na kojoj je formirana UP 77, u zahvatu DUP-a Čepurci, KO Podgorica III, u opštini Podgorica.

Na parceli dozvoljena spratnost objekata je: Po+P+2+Pk (podrum, prizemlje, 2 sprata i potkrovlje).

Namjena objekata je stambeno - poslovni objekte.

Ukupna površina lokacije koju čine navedene UP je 750m².

Prilaz objektima, odnosno parceli je predviđen sa istočne strane, preko novoplanirane saobraćajnice.

U okviru lokacije sa južne strane planirana je interna saobraćajnica koja reguliše saobraćaj u mirovanju, gdje je obezbijeđen prostor za 12 pm.

Atelje arhitekture d.o.o. / Bul. Džordža Vašingtona bb, Ulaz broj V, mezanin

mail: info@ateljearchitecture.me / site: www.ateljearchitecture.me / tel: +382 20 22 84 22 mob: +382 69 058 049

Parterno i hortikulturno uređenje kompleksa sa karakterističnim zelenim parkovskim akcentom na samoj lokaciji daće posebno obilježje urbanističkoj kompoziciji cjeline sa sadržajima.

Osnova urbanističkog koncepta je da se jasno definiše i razdvoji kolski i pješački saobraćaj.

KONCEPT - FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA OBJEKATA

Objekti su posmatrani integralno sa parternim rješenjem, tako da se tretman spoljašnjeg i unutrašnjeg prostora u svemu podržavaju i naglašavaju individualnost, kao i integraciju objekata u cjelokupni prostor.

Funkcionalno rješenje zasnovati na prilagođavanju objekta konkretnoj lokaciji, pri čemu treba težiti dobijanju racionalnog i jednostavnog rješenja objekta.

Arhitektonsko rješenje objekata

Arhitektonsko - urbanističko rješenje objekata je u funkcionalnom i oblikovanom smislu riješeno racionalno, a pri tome je dobijeno unikatno i kvalitetno rješenje.

U prizemlju objekata je predviđen glavni ulaz sa vjetrobranom, iz kojih se pristupa u hodniku koje vodi do vertikalnih komunikacija i poslovnih jedinica. Objekat je isprojektovan sa po jednim putničkim liftom i po jednom stepenišnom vertikalom. Liftovi povezuju sve nivoe, od podruma do potkrovlja.

Objekat ima 4 poslovna prostora i 10 stambenih jedinica

Objekat je projektovan za stanovanje I sadrži stambene jedinice koje imaju više funkcionalnih cijelina.

Struktura stanova po objektima sadrži jednosobne i dvosobne stanove različitih kvadratura. Svi stanovi su projektovani sa visokim standardima funkcionalnosti, prirodnog osvjetljenja I ventilacije.

Za izradu tehničke dokumentacije, projektovanje stanova, zajedničkih prostorija, korišćen je Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu.

Krovov objekta je projektovan kao jednovodni kosi krov nagiba 22°, na drvenoj konstrukcij i završnim krovnim pokrivačem od crijepa.

PROJEKTANT

arh. Suzana Nikić dipl.ing.

TABELARNI PREGLED POVRŠINA

Urbanistički parametri:

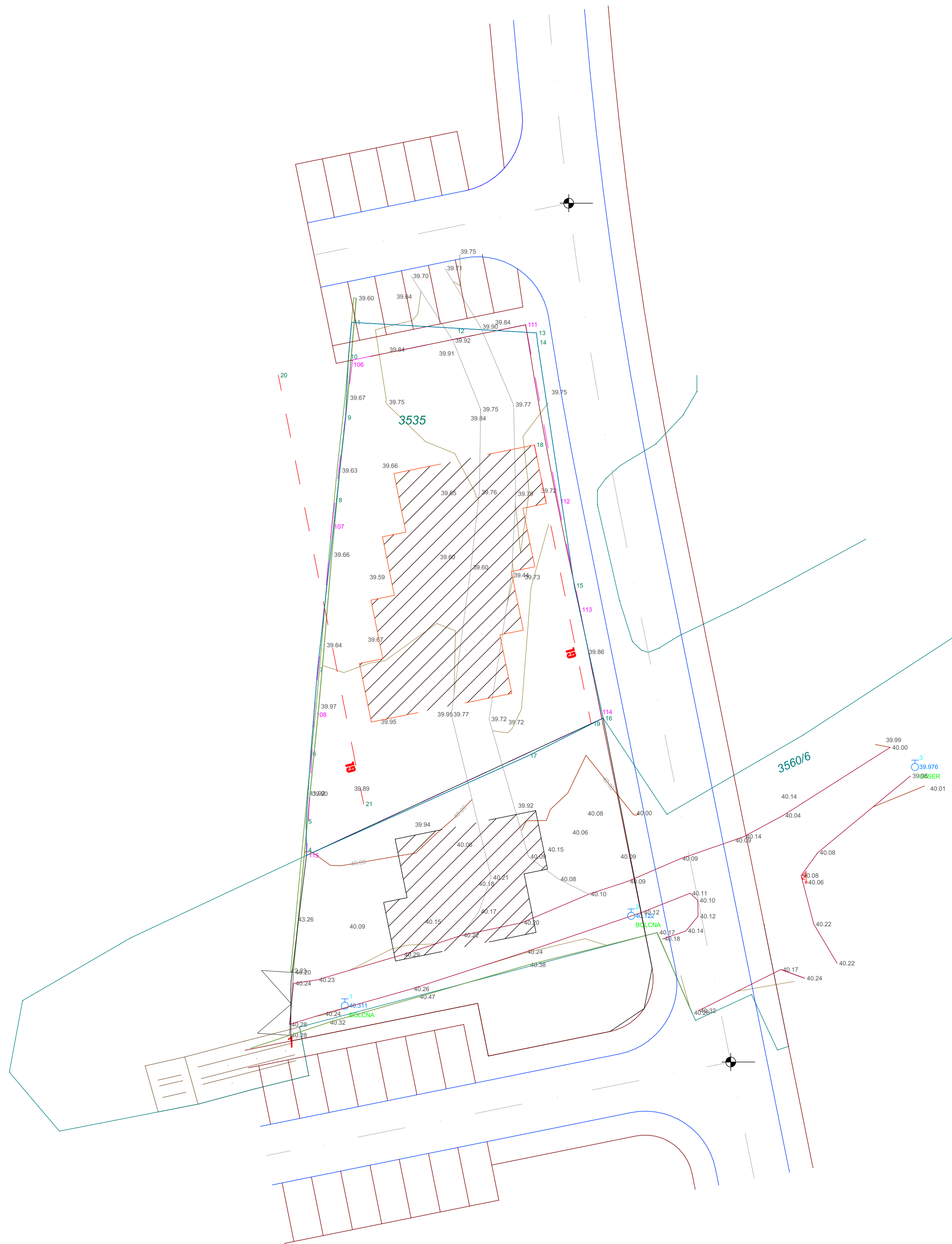
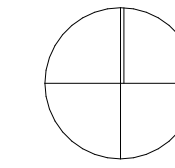
STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT		
	Projektovano	Dozvoljeni par. po UTU-ima
Površina parcele	746.82 m²	750 m ²
Spratnost	Po+P+2+Pk	P+2+Pk
Ukupna BRGP	909.23 m²	912 m ²
Indeks zauzetosti	0.31	0.32
Indeks izgradjenosti	1.21	1.22

TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA UP 77, DUP ČEPURCI, PODGORICA			
RB	BRUTO POVRŠINA PO ETAŽAMA	m ²	
0.	PODRUM	236.46	
1.	PRIZEMLJE	238.58	
2.	I SPRAT	238.44	
3.	II SPRAT	238.44	
4.	POTKROVLJE	193.77	
	UKUPNA BRGP OBJEKTA	1.145,69	
	UKUPNA BRGP OBJEKTA BEZ PODRUMA	909.23	
*u skladu sa smjernicama iz UTU-a etaža suterena/podrumska ne ulazi u BGRP objekta			
RB	NETO POVRŠINA PO ETAŽAMA	m ²	
0.	PODRUM	196.46	
1.	PRIZEMLJE	200.30	
2.	I SPRAT	195.59	
3.	II SPRAT	195.64	
4.	POTKROVLJE	134.32	
	UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	922.31	
RB	STRUKTURA STANOVA	JEDNOSOBAN	DVOSOBAN
1.	I SPRAT	3	1
2.	II SPRAT	3	1
3.	POTKROVLJE	2	
	UKUPNO	8	2



I GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

N



Koordinate katastarske parcele		
Point #	Easting	Northing
4	6602830.1200	4699465.5200
5	6602830.0900	4699468.3500
6	6602830.4700	4699474.0000
7	6602831.0400	4699481.0500
8	6602832.6300	4699495.2400
9	6602833.3900	4699502.1500
10	6602833.6300	4699507.2500
11	6602833.9000	4699510.1200
12	6602842.6100	4699509.6300
13	6602849.3700	4699509.2400
14	6602849.4600	4699508.4300
15	6602852.5300	4699488.1000
16	6602854.9500	4699477.0000
17	6602848.6600	4699473.8400

Koordinate urbanističke parcele		
Point #	Easting	Northing
106	6602833.97	4699506.9703
107	6602832.23	4699493.0100
108	6602830.74	4699477.2978
115	6602830.12	4699465.5200
114	6602854.85	4699476.9515
111	6602848.46	4699509.9180
112	6602851.16	4699495.1596
113	6602853.00	4699486.0893

Koordinate operativnog poligona				
Point #	Easting	Northing	Elevation	Raw Description
1	6602833.3231	4699452.9368	40.311	BOLCNA
2	6602857.2943	4699460.4571	40.122	BOLCNA
3	6602881.0518	4699472.9111	39.976	EKSER

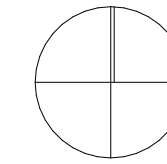
LEGENDA:

- Katastarska granica
- Urbanistička granica
- Građevinska linija
- Detalj
- Asfalt
- Betonska rigola
- Betonska površina - trotoar
- Ivičnjak - ivična traka
- Makadamska površina
- Odbojna ograda
- Zemljani kanal
- Žičana ograda
- Betonska ograda
- Metalna ograda
- Betonski zid
- Kameni zid
- Stijene
- Stepenice
- Objekti
- Trasa dalekovoda
- Vodena površina
- Most
- Propust
- Elektro mreža
- PTT saht
- PTT ormarić
- Betonski stub za struju
- Saobraćajni znaci
- Kilometar stub
- Tačka operativnog poligona
- Hidrant
- Česma
- Slivnik
- Saht
- Fekalni saht
- Listopadno drvo
- Zimzeleno drvo
- Rasvjeta
- Jarbol
- Stub dalekovoda - gvozden

PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:250	
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Geodetska podloga	Br. priloga: 01	Br. strane:
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.		
Oktobar, 2025. godine			

Situaciono rješenje. R=1:250

N



STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT

	Projektovano	Dozvoljeni par. po UTU-ima
Površina parcele	746.82 m²	750 m ²
Spratnost	Po+P+2+Pk	P+2+Pk
Ukupna BRGP	909.23 m²	912 m ²
Indeks zauzetosti	0.31	0.32
Indeks izgradjenosti	1.21	1.22

LEGENDA OZNAKA

	Granica urbanističke parcele		Popločanje
	Građevinska linija		Visoko rastinje
	Granica objekta		Nisko rastinje
	Regulaciona linija		Travnata površina

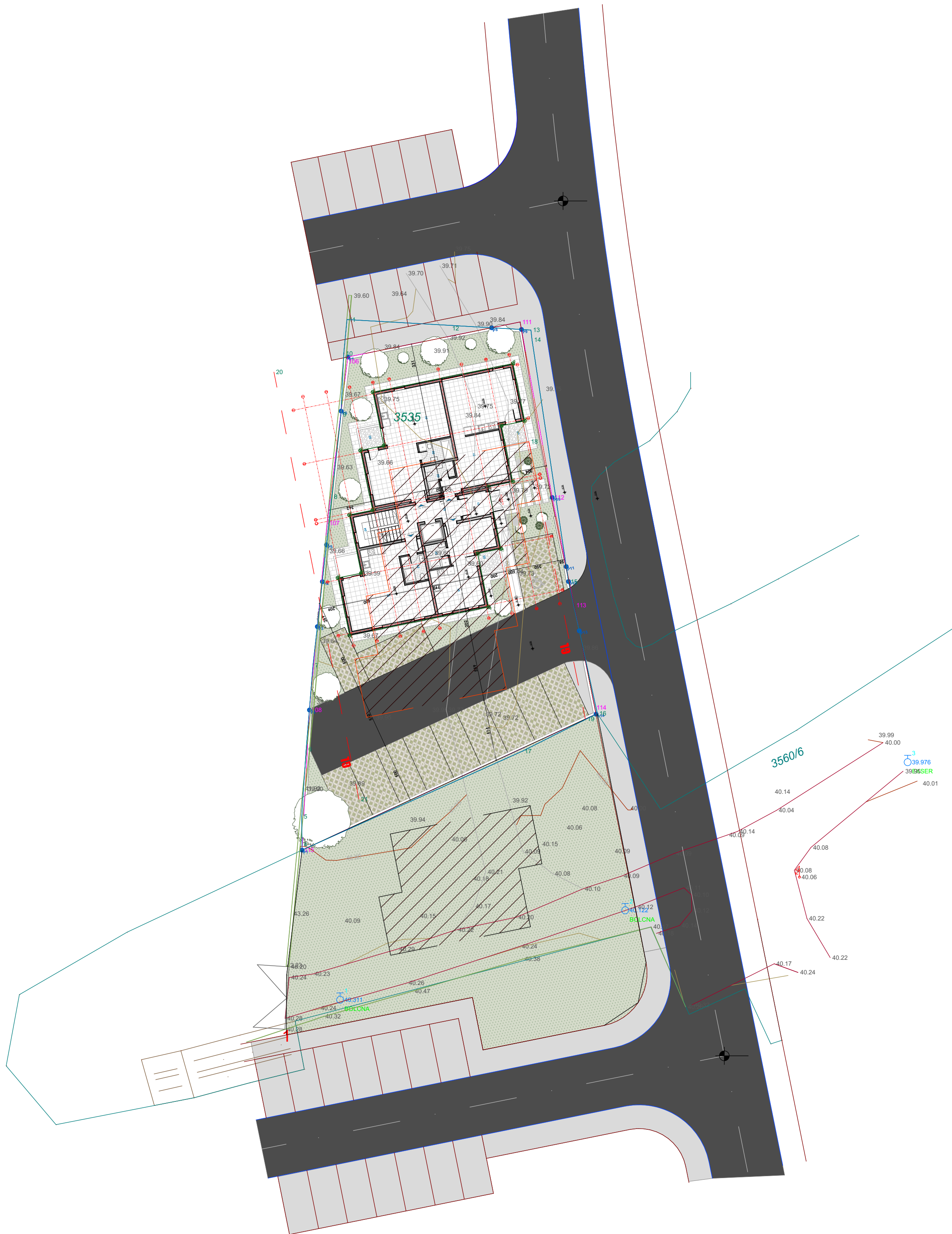
KOORDINATE PARCELE

	X	Y
P1	6602830.120	4699465.520
P2	6602830.74	4699477.2978
P3	6602831.406	4699484.306
P4	6602831.828	4699488.083
P5	6602832.175	4699491.182
P6	6602833.406	4699502.426
P7	6602833.973	4699506.970
P8	6602846.065	4699509.431
P9	6602848.575	4699509.286
P10	6602851.158	4699495.159
P11	6602852.345	4699489.328
P12	6602852.530	4699488.100
P13	6602853.434	4699483.956
P14	6602854.845	4699476.951

KOORDINATE OBJEKTA

01	6602834.119	4699483.577
02	6602833.138	4699488.398
03	6602835.097	4699488.797
04	6602834.099	4699493.698
05	6602836.060	4699494.096
06	6602835.038	4699499.112
07	6602836.998	4699499.512
08	6602836.080	4699504.019
09	6602847.858	4699506.418
10	6602848.840	4699501.597
11	6602846.880	4699501.197
12	6602847.838	4699496.494
13	6602845.780	4699496.075
14	6602846.842	4699490.862
15	6602844.882	4699490.463
16	6602845.800	4699485.955

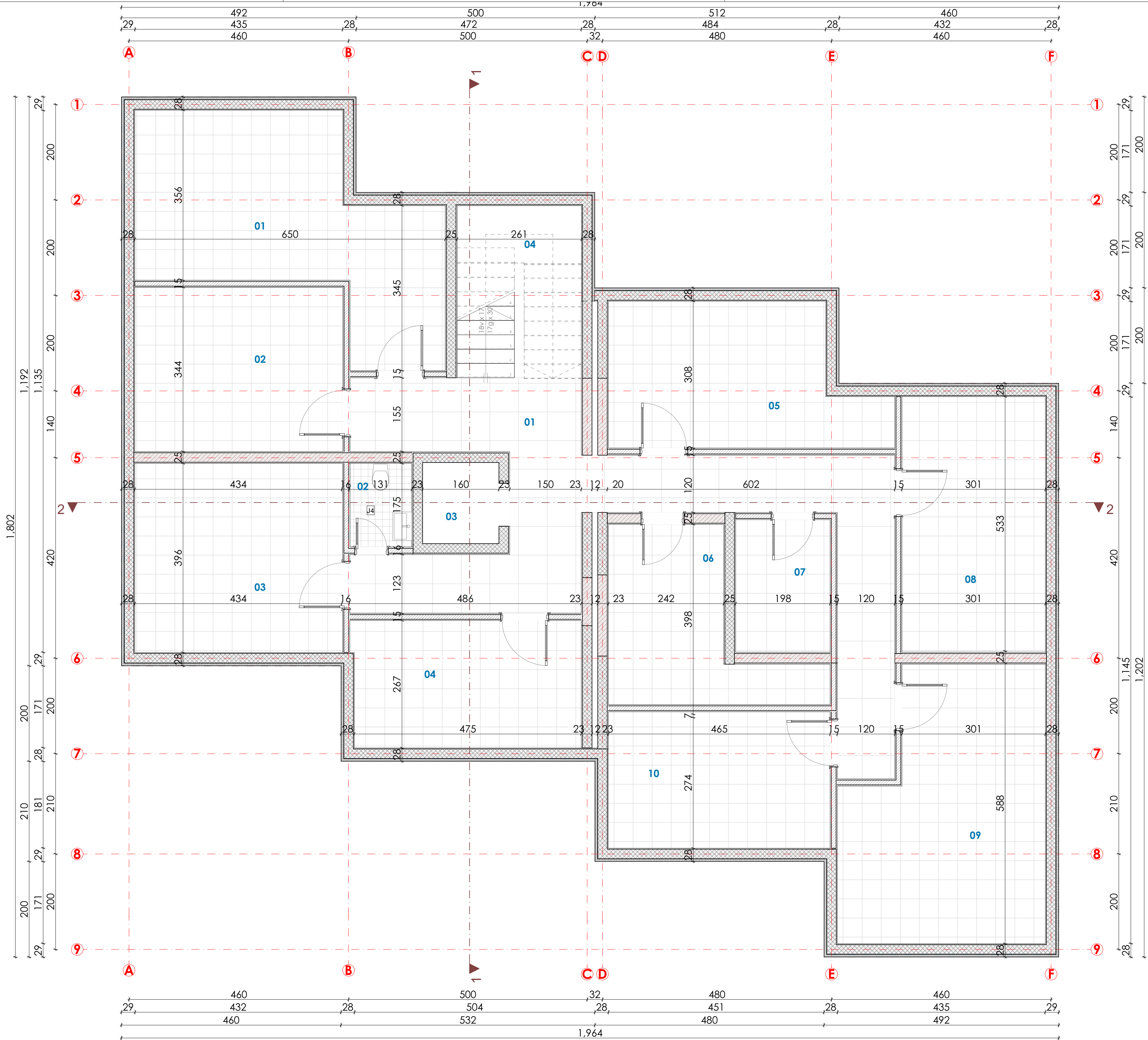
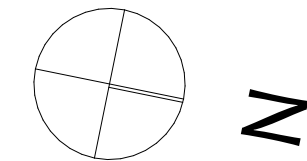
PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje	Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Situacioni plan
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.
Oktobar, 2025. godine	





PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer:	arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Saradnik	Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog:	Šira lokacija
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
Oktobar, 2025. godine			
		Razmjera:	1:493,95.
		Br. priloga:	03
		Br. strana:	1494.07

Osnova suterena. R=1:50



NETO POVRŠINA - SUTEREN

Br. pr.	Naziv prostorije	Površina [m ²]	pod	zid	plafon
Ostavni prostor					
01	Ostava	22.65	keramika	disperzija	disperzija
02	Ostava	14.99	keramika	disperzija	disperzija
03	Ostava	17.25	keramika	disperzija	disperzija
04	Ostava	12.78	keramika	disperzija	disperzija
05	Ostava	15.57	keramika	disperzija	disperzija
06	Ostava	11.02	keramika	disperzija	disperzija
08	Ostava	16.02	keramika	disperzija	disperzija
09	Ostava	22.07	keramika	disperzija	disperzija
10	Ostava	13.29	keramika	disperzija	disperzija
		145.64 m²			

Zajedničke prostorije					
01	Hodnik	36.44	keramika	disperzija	disperzija
02	Toalet	2.27	keramika	keramika	disperzija
03	Lift	2.72	keramika	disperzija	disperzija
04	Stepenište	9.39	keramika	disperzija	disperzija
		50.82 m²			

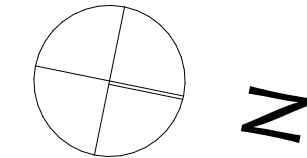
196.46 m²

OBRAČUN NETO POVRŠINE SUTERENA	196.46 m²
OBRAČUN GBP SUTERENA	236.36 m²
OBRAČUN GBP OBJEKTA	909.23 m²

PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje	Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Osnova suterena
	Razmjera: 1:50, 1:1
	Br. priloga: 04
	Br. strane:

Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.
Oktobar, 2025. godine	

Osnova prizemlja. R=1:50



NETO POVRŠINA - PRIZEMLJE

Br. pr.	Naziv prostorije	Površina [m ²]	pod	zid	plafon
Poslovni prostor - PP01					
01	Prostor	26.46	keramika	disperzija	disperzija
02	Toalet	3.50	keramika	keramika	disperzija
		29.96 m²			
Poslovni prostor - PP02					
01	Prostor	46.39	keramika	disperzija	disperzija
02	Toalet	4.10	keramika	keramika	disperzija
		50.49 m²			
Poslovni prostor - PP03					
01	Prostor	45.31	keramika	disperzija	disperzija
02	Toalet	4.69	keramika	keramika	disperzija
		50.00 m²			
Poslovni prostor - PP04					
01	Prostor	37.01	keramika	disperzija	disperzija
02	Toalet	4.22	keramika	keramika	disperzija
		41.23 m²			
Zajedničke prostorije					
01	Vjetrobran	4.65	keramika	disperzija	disperzija
02	Hodnik	10.41	keramika	disperzija	disperzija
03	Lift	2.72	keramika	disperzija	disperzija
04	Stepenište	9.37	keramika	disperzija	disperzija
		27.15 m²			
		198.83 m²			

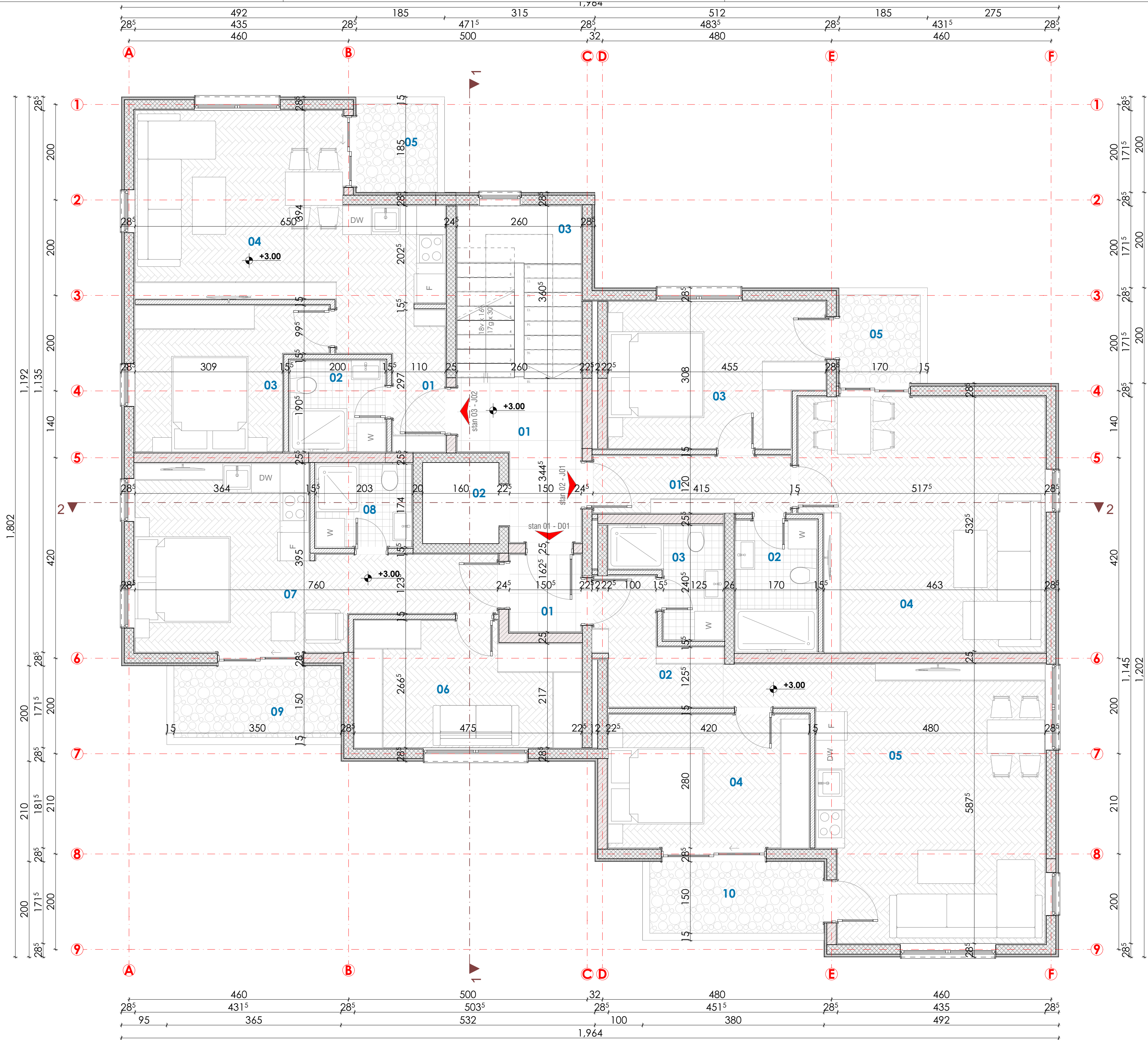
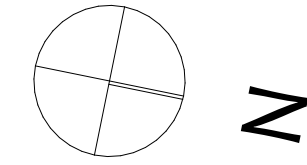
Neto površina neprohodnih terasa

Br. pr.	Naziv prostorije	Površina [m ²]	pod	zid	plafon
Poslovni prostor - PP02					
03	Neprohodna terasa	3.14	šijunak	bavalit	bavalit
03	Neprohodna terasa	3.14	šijunak	bavalit	bavalit
03	Neprohodna terasa	3.14	šijunak	bavalit	bavalit
		9.42 m²			

OBRČUN NETO POVRŠINE PRIZEMLJA	200.30 m²
OBRČUN GBP PRIZEMLJA	238.58 m²
OBRČUN GBP OBJEKTA	909.23 m²

PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje	Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Osnova prizemlja
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.

Osnova I sprata. R=1:50



NETO PVRŠINA - I SPRAT

Br. pr.	Naziv prostorije	Površina [m ²]	pod	zid	plafon
Stan 01 - D01					
01	Hodnik	2.44	keramika	disperzija	disperzija
02	Hodnik	5.06	keramika	disperzija	disperzija
03	Kupatilo	4.05	keramika	keramika	disperzija
04	Spavaća soba	11.76	keramika	disperzija	disperzija
05	Dnevna zona	28.93	keramika	disperzija	disperzija
06	Garderobier	11.80	keramika	disperzija	disperzija
07	Apartman	19.90	keramika	disperzija	disperzija
08	Kupatilo	3.49	keramika	keramika	disperzija
		87.43 m²			

Stan 02 - J01					
01	Hodnik	4.97	keramika	disperzija	disperzija
02	Kupatilo	4.64	keramika	keramika	disperzija
03	Spavaća soba	13.13	keramika	disperzija	disperzija
04	Dnevna zona	26.10	keramika	disperzija	disperzija
		48.84 m²			

Stan 03 - J02					
01	Hodnik	2.27	keramika	disperzija	disperzija
02	Kupatilo	3.81	keramika	keramika	disperzija
03	Spavaća soba	10.43	keramika	disperzija	disperzija
04	Dnevna zona	23.84	keramika	disperzija	disperzija
		40.35 m²			

Zajedničke prostorije					
01	Hodnik	6.88	keramika	disperzija	disperzija
02	Lift	2.72	keramika	disperzija	disperzija
03	Stepenište	9.36	keramika	disperzija	disperzija
		18.96 m²			

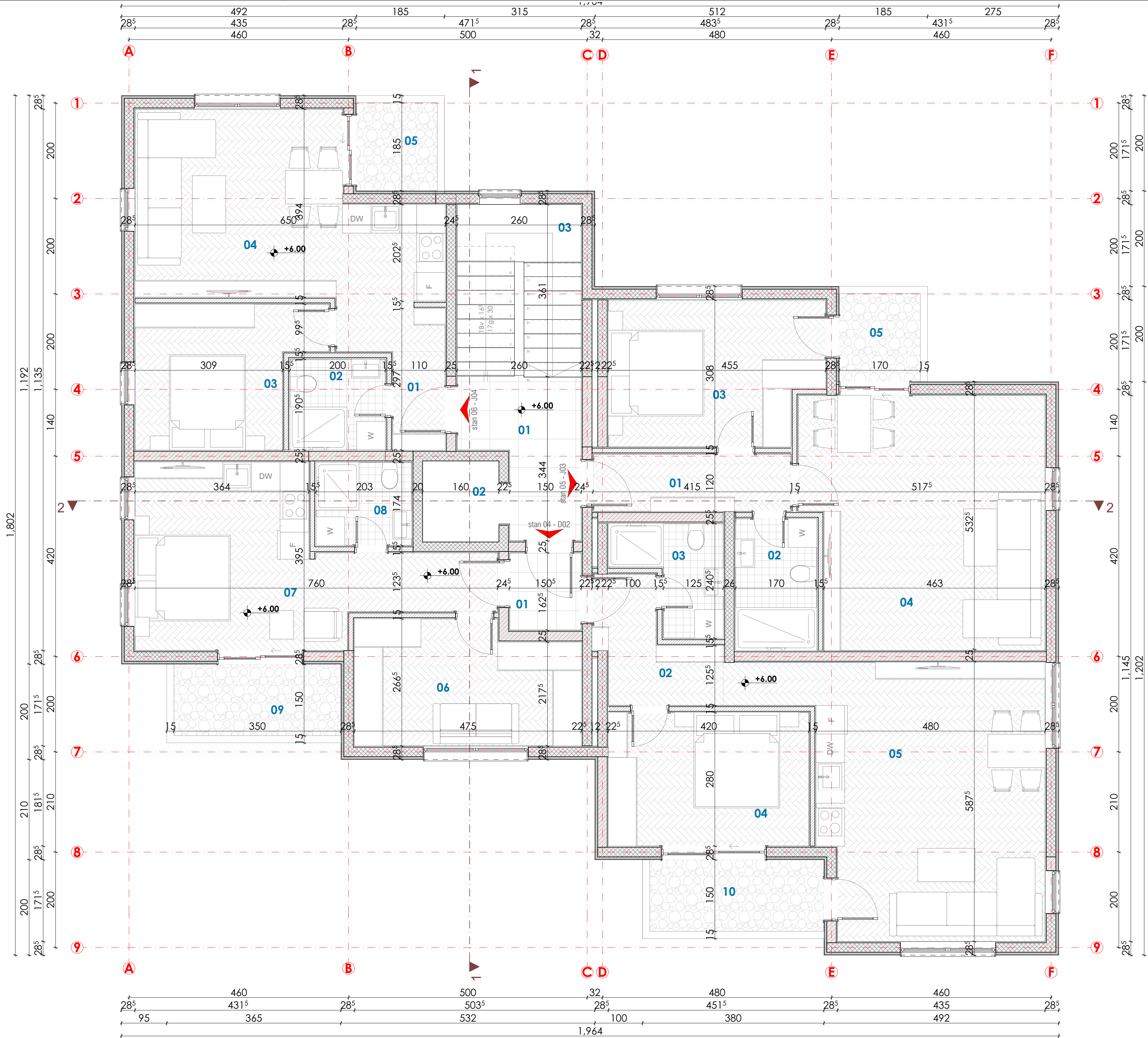
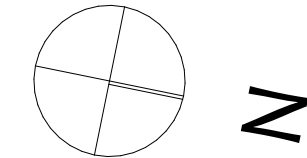
Neto površina neprohodnih terasa

Br. pr.	Naziv prostorije	Površina [m ²]	pod	zid	plafon
Nekorisne površine					
05	Neprohodna terasa	3.14	šjunak	bavalit	bavalit
05	Neprohodna terasa	3.14	šjunak	bavalit	bavalit
09	Neprohodna terasa	5.25	šjunak	bavalit	bavalit
10	Neprohodna terasa	5.47	šjunak	bavalit	bavalit
		17.00 m²			

OBRACUN NETO PVRŠINE I SPRATA	195.59 m²
OBRACUN GBP I SPRATA	238.44 m²
OBRACUN GBP OBJEKTA	909.23 m²

PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje	Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Osnova prvog sprata
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.
	Oktobar, 2025. godine
	Razmjera: 1:50, 1:1
	Br. priloga: 06
	Br. strane:

Osnova II sprata. R=1:50



NETO POVRŠINA - II SPRAT

Br. pr.	Naziv prostorije	Površina [m ²]	pod	zid	plafon
Stan 04 - D02					
01	Hodnik	2.44	keramika	disperzija	disperzija
02	Hodnik	5.06	keramika	disperzija	disperzija
03	Kupatilo	4.05	keramika	keramika	disperzija
04	Spavaća soba	11.76	keramika	disperzija	disperzija
05	Dnevna zona	28.93	keramika	disperzija	disperzija
06	Garderob	11.80	keramika	disperzija	disperzija
07	Apartman	19.91	keramika	disperzija	disperzija
08	Kupatilo	3.49	keramika	keramika	disperzija
		87.44 m²			

Stan 05 - J03					
01	Hodnik	4.97	keramika	disperzija	disperzija
02	Kupatilo	4.69	keramika	keramika	disperzija
03	Spavaća soba	13.13	keramika	disperzija	disperzija
04	Dnevna zona	26.10	keramika	disperzija	disperzija
		48.89 m²			

Stan 06 - J04					
01	Hodnik	2.27	keramika	disperzija	disperzija
02	Kupatilo	3.81	keramika	keramika	disperzija
03	Spavaća soba	10.45	keramika	disperzija	disperzija
04	Dnevna zona	23.82	keramika	disperzija	disperzija
		40.35 m²			

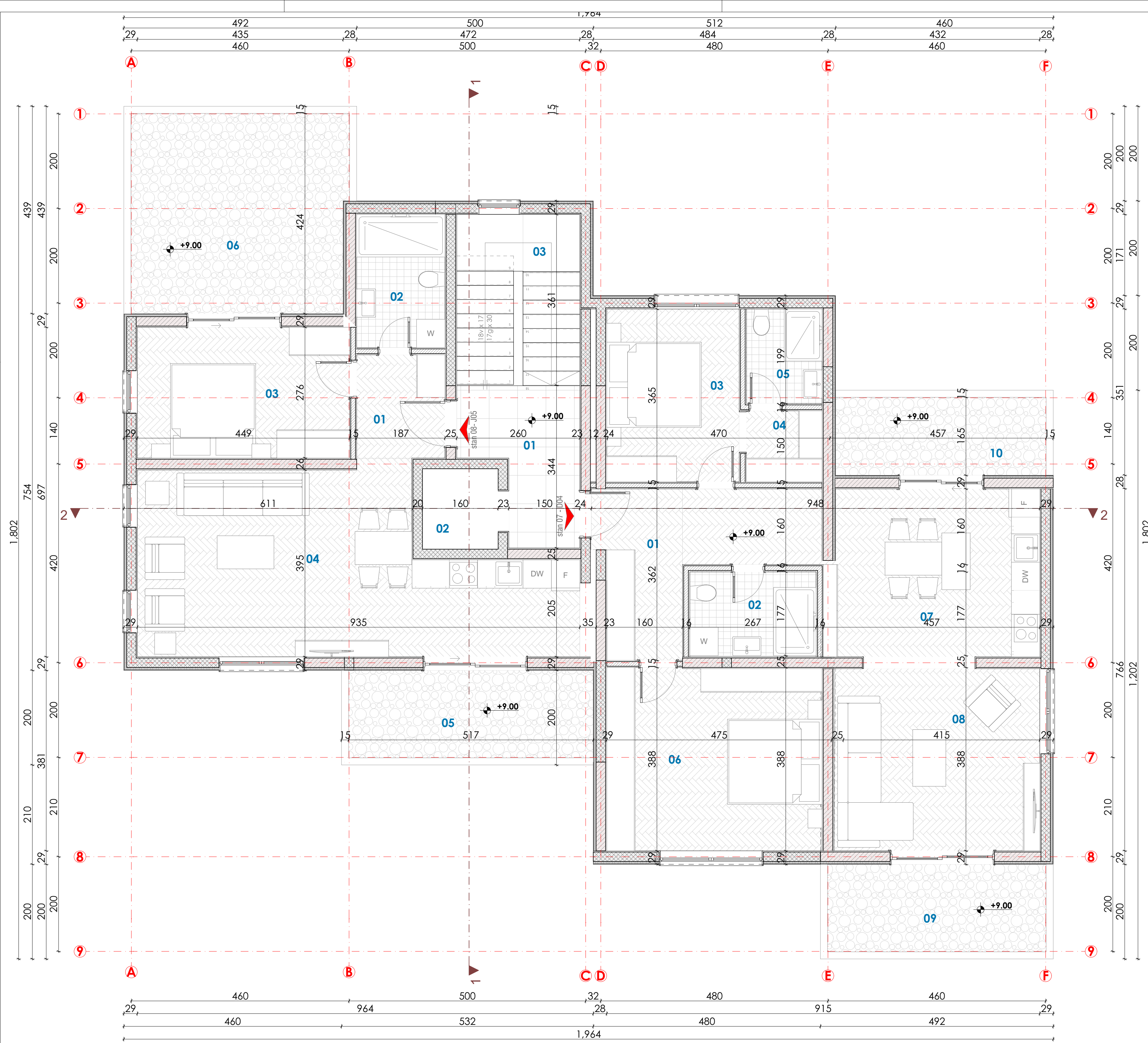
Zajedničke prostorije					
01	Hodnik	6.88	keramika	disperzija	disperzija
02	Lift	2.72	keramika	disperzija	disperzija
03	Stepenište	9.36	keramika	disperzija	disperzija
		18.96 m²			

Neto površina neprohodnih terasa

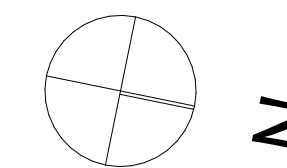
Br. pr.	Naziv prostorije	Površina [m ²]	pod	zid	plafon
Nekorisne površine					
05	Neprohodna terasa	3.14	šijunak	bavalit	bavalit
05	Neprohodna terasa	3.14	šijunak	bavalit	bavalit
09	Neprohodna terasa	5.25	šijunak	bavalit	bavalit
10	Neprohodna terasa	5.47	šijunak	bavalit	bavalit
		17.00 m²			

OBRAČUN NETO POVRŠINE II SPRATA	195.64 m²
OBRAČUN GBP II SPRATA	238.44 m²
OBRAČUN GBP OBJEKTA	909.23 m²

PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje	Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Osnova drugog sprata
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.



Osnova potrovlja. R=1:50



NETO PVRŠINA - POKROVLJE

Br. pr.	Naziv prostorije	Neto površina [m ²]	pod	zid	plafon
Stan 07 - D04					
01	Hodnik	6.22	keramika	disperzija	disperzija
02	Kupatilo	4.73	keramika	keramika	disperzija
03	Spavaća soba	10.22	keramika	disperzija	disperzija
04	Garderober	2.40	keramika	disperzija	disperzija
05	Kupatilo	3.18	keramika	keramika	disperzija
06	Spavaća soba	17.63	keramika	disperzija	disperzija
07	Trpezarija sa kuhinjom	20.99	keramika	disperzija	disperzija
08	Dnevni boravak	16.75	keramika	disperzija	disperzija
		82.12 m²			

Stan 08 - J05					
01	Hodnik	4.08	keramika	disperzija	disperzija
02	Kupatilo	5.25	keramika	keramika	disperzija
03	Spavaća soba	12.40	keramika	disperzija	disperzija
04	Dnevna zona	30.47	keramika	disperzija	disperzija
		52.20 m²			

Neto površina neprohodnih terasa

Br. pr.	Naziv prostorije	Površina [m ²]	pod	zid	plafon
Nekorisne površine					
05	Neprohodna terasa	3.14	šijunak	bavalit	bavalit
05	Neprohodna terasa	3.14	šijunak	bavalit	bavalit
09	Neprohodna terasa	5.25	šijunak	bavalit	bavalit
10	Neprohodna terasa	5.47	šijunak	bavalit	bavalit
		17.00 m²			

OBRAČUN NETO PVRŠINE POTKROVLJA 134.32 m²

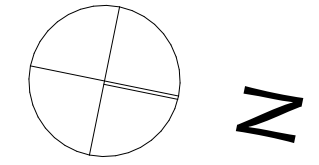
OBRAČUN GBP POTKROVLJA 193.77 m²

OBRAČUN GBP OBJEKTA 909.23 m²

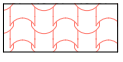
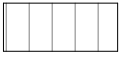

PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1:50, 1:1	
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: 08	Br. strane: 08
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Osnova potkrovlja		

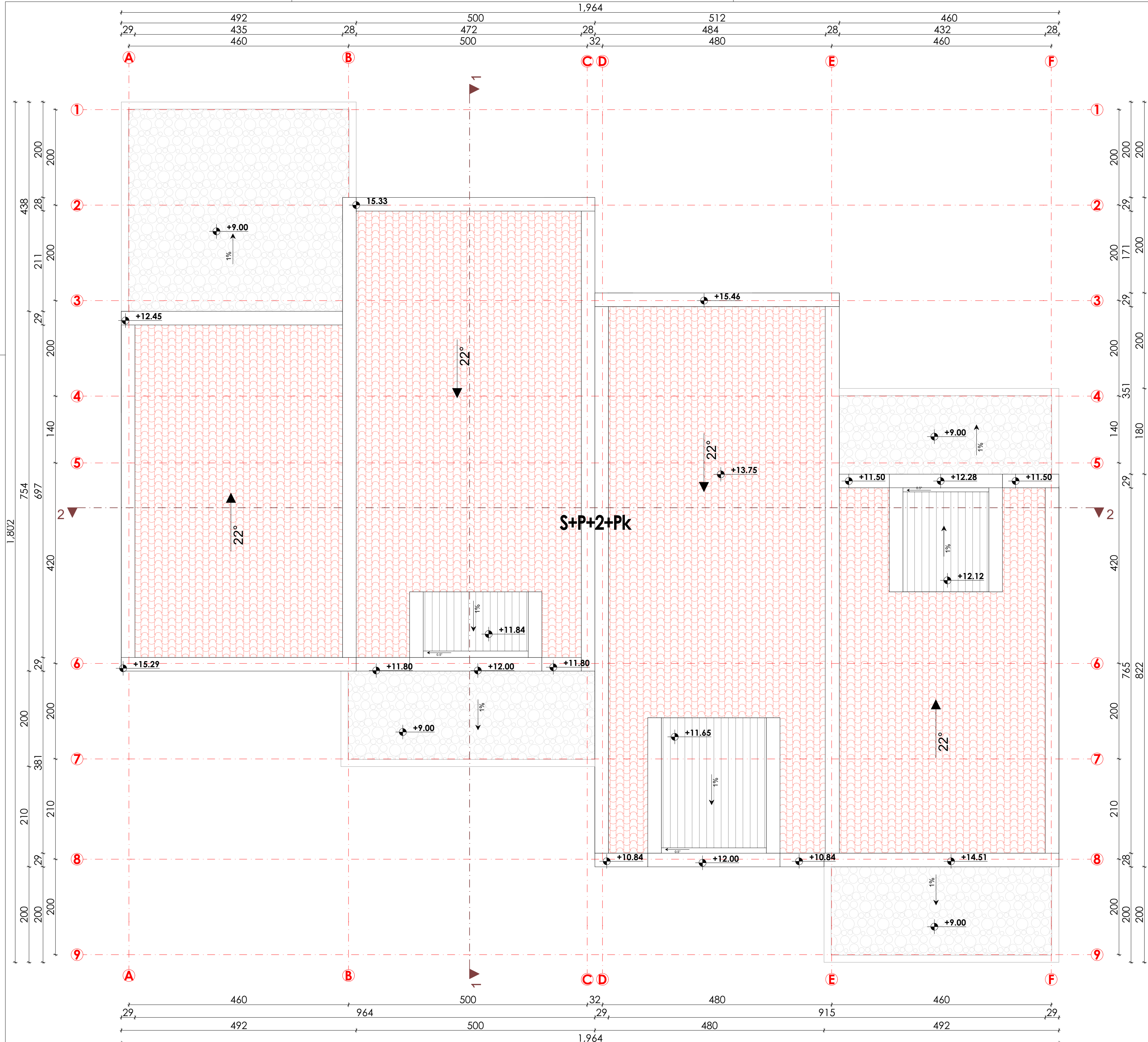
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.
	Oktobar, 2025. godine

Osnova krova. R=1:50



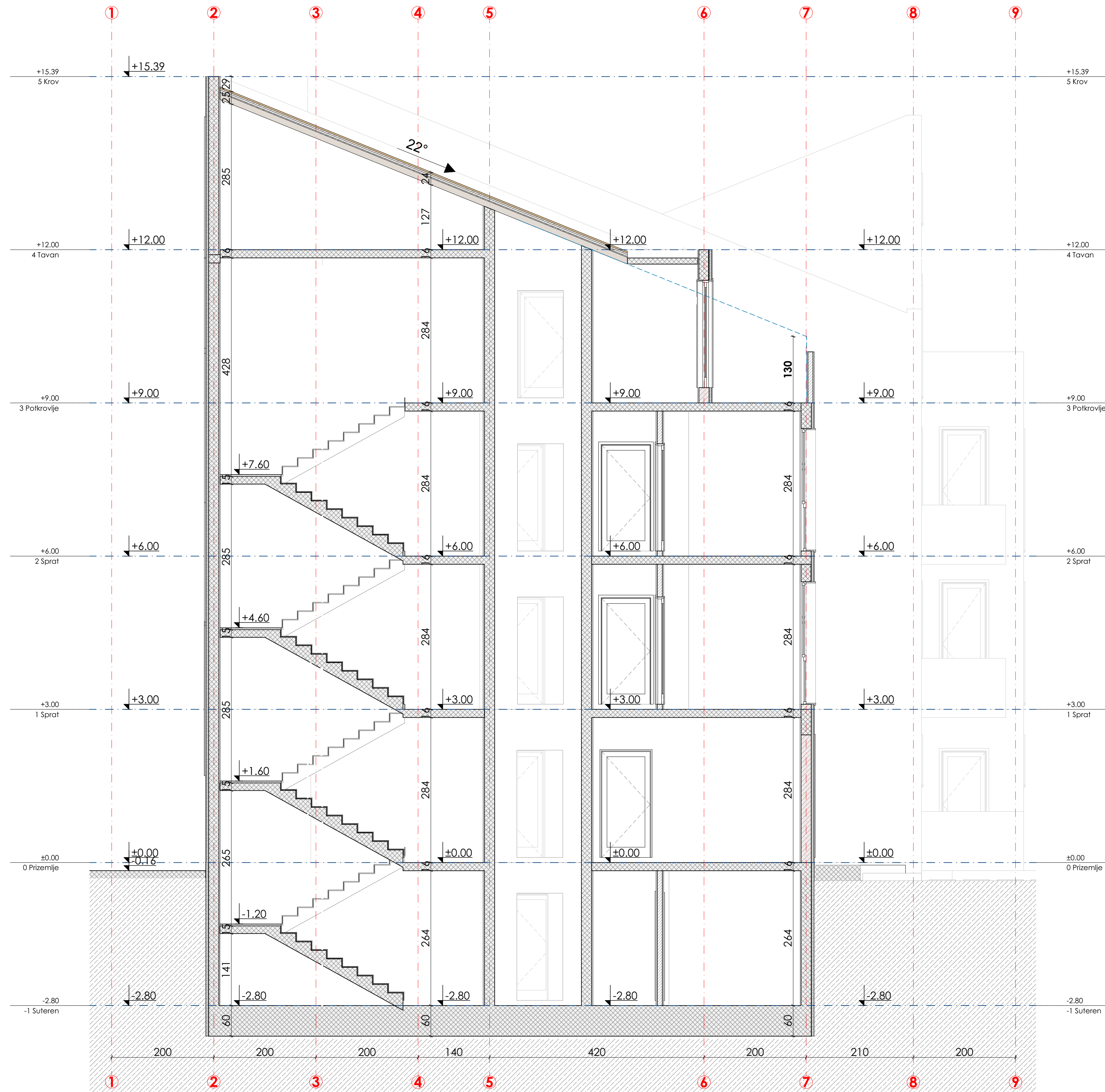
LEGENDA OZNAKA

-  crijep
-  lim
-  šljunak



PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:50	
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Osnova krovne ravni	Br. priloga: 09	Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Oktobar, 2025. godine		Datum revizije i M.P.:	

Presjek 1-1. R=1:50



PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1:50	
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: 12	Br. strane: 12
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Presjek 1-1		
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.		
Oktobar, 2025. godine			

Presjek 2-2. R=1:50



Istočna fasada. R=1:50

LEGENDA OZNAKA

- demit fasada, ral 9010
- crijep

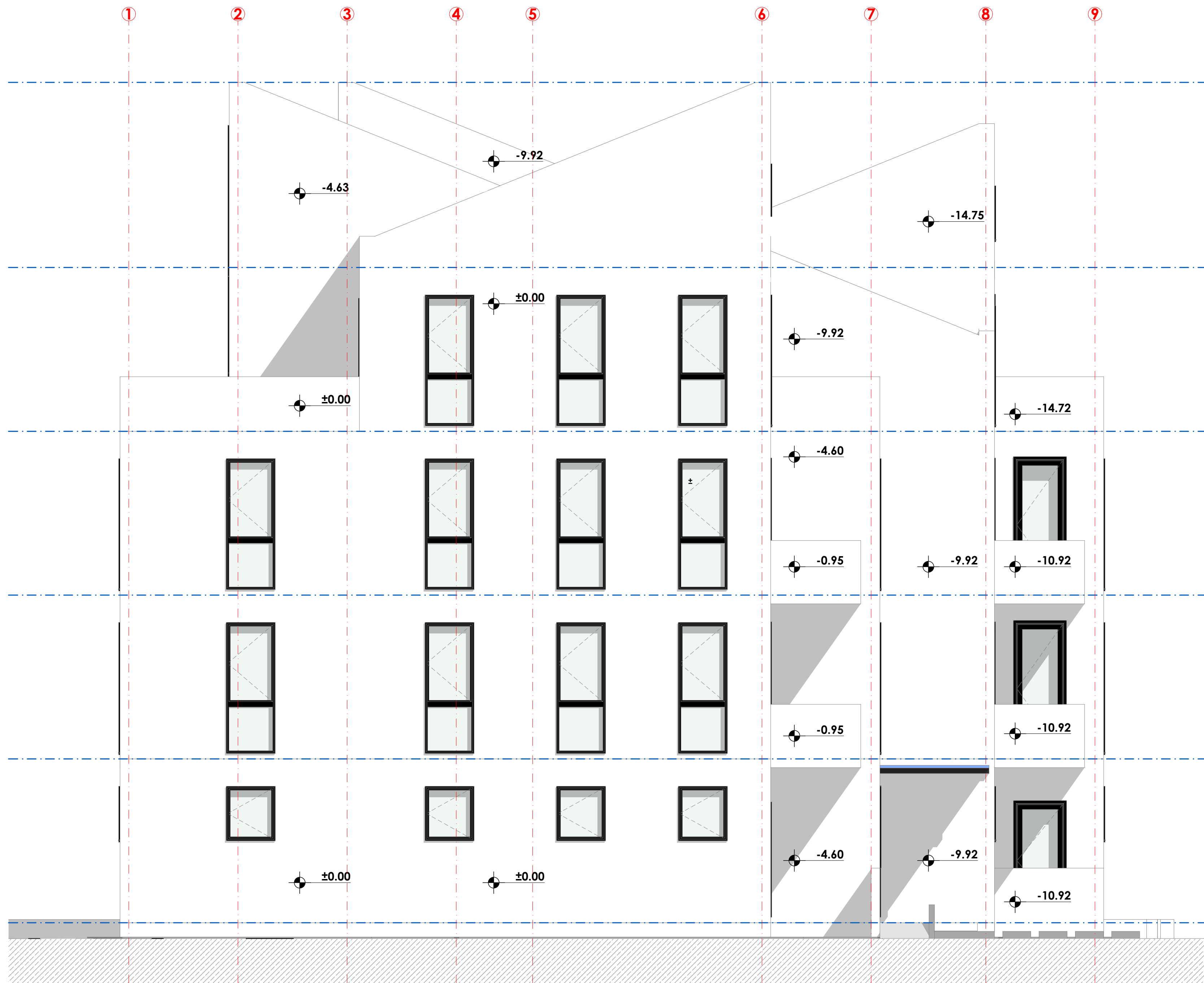


PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:50	
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Fasada 1	Br. priloga: 15	Br. strane: 15
Datum izrade i M.P. Oktobar, 2025. godine		Datum revizije i M.P.	

Južna fasada. R=1:50

LEGENDA OZNAKA

- demit fasada, ral 9010
- crijep

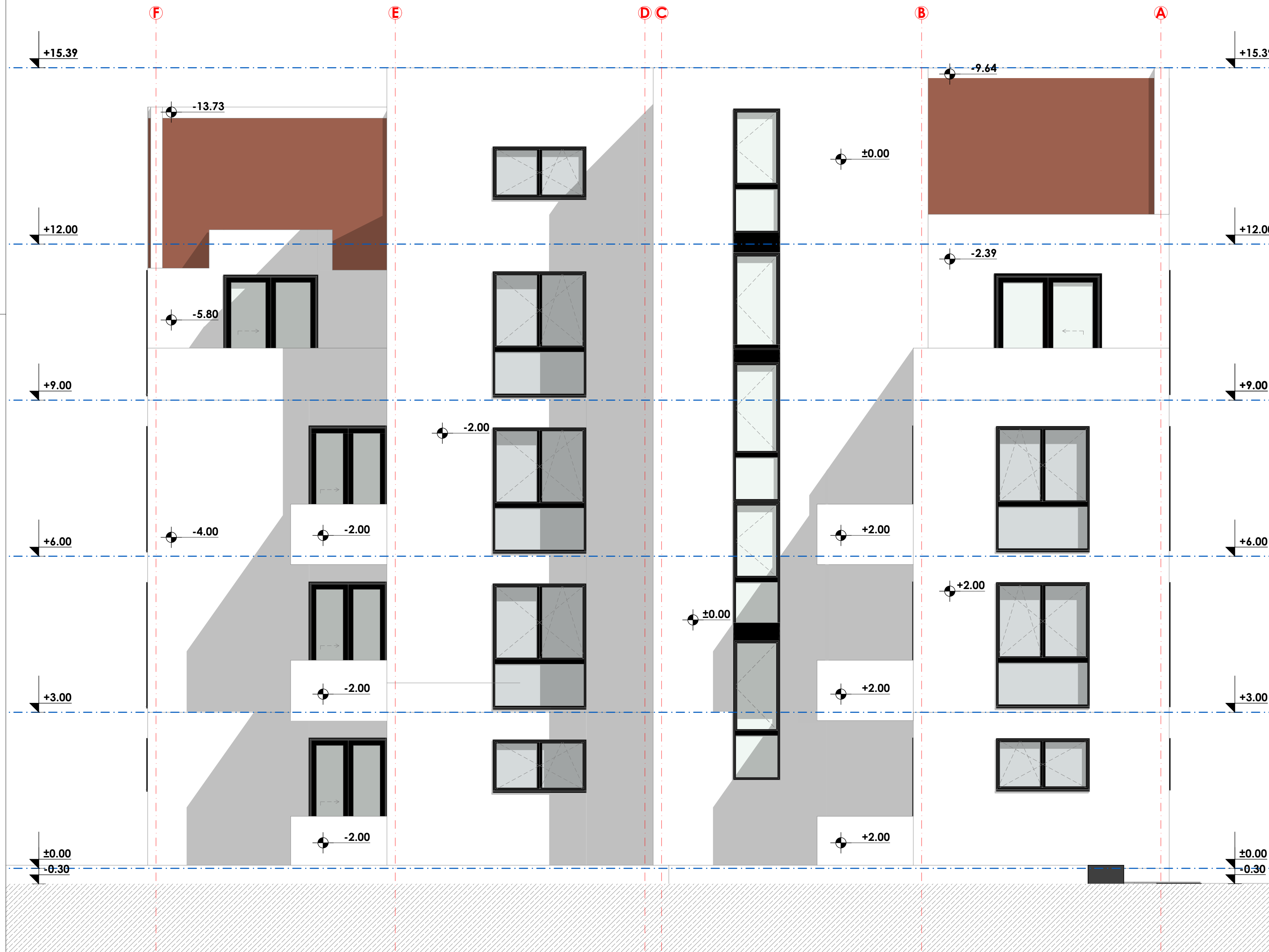


PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:50	
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Fasada 2	Br. priloga: 16	Br. strane: 16
Datum izrade i M.P. Oktobar, 2025. godine		Datum revizije i M.P.	

Zapadna fasada. R=1:50

LEGENDA OZNAKA

- demit fasada, ral 9010
- crijep

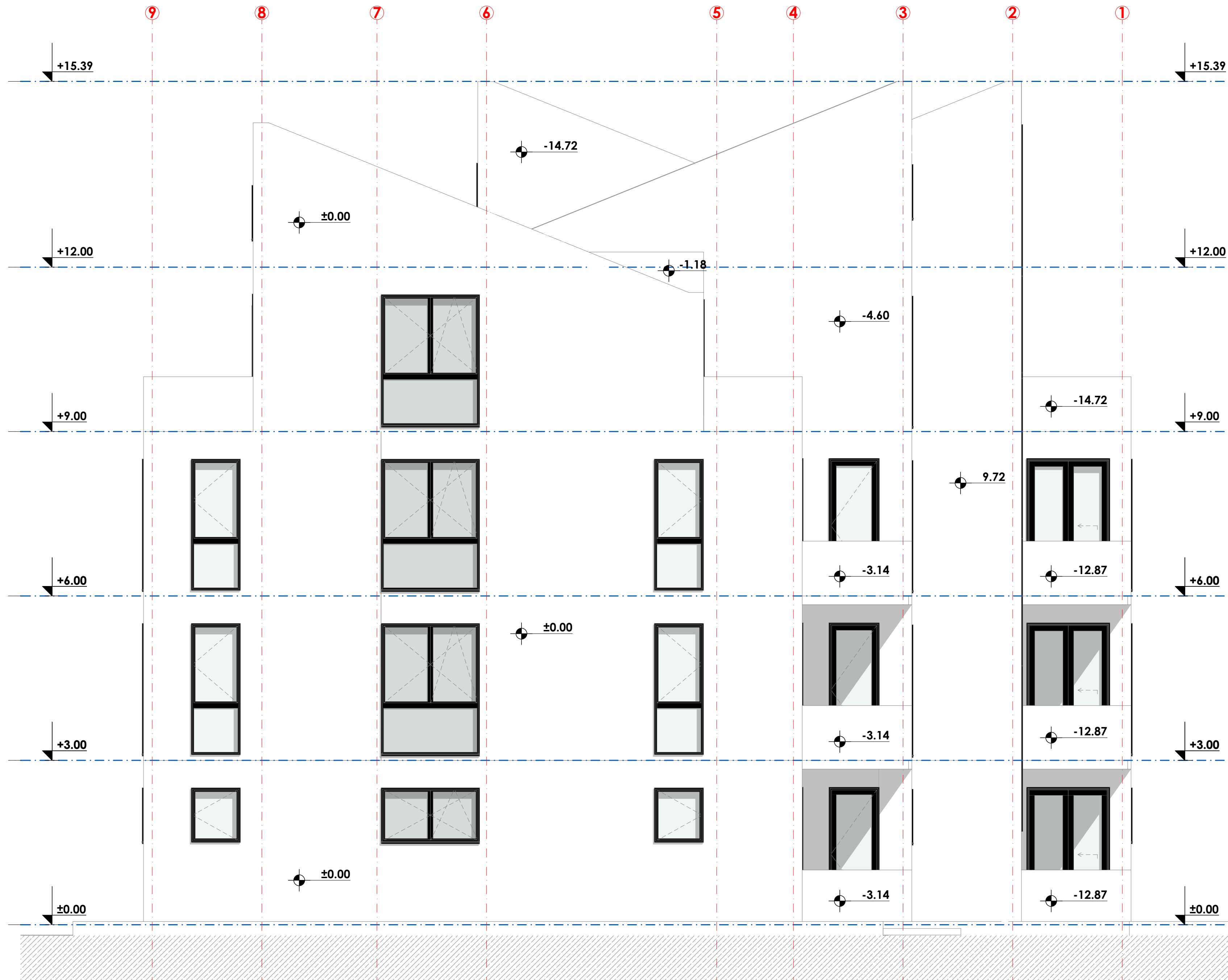


PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:50	
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Fasada 3	Br. priloga: 17	Br. strane: 17
Datum izrade i M.P. Oktobar, 2025. godine		Datum revizije i M.P.	

Sjeverna fasada. R=1:50

LEGENDA OZNAKA

- demit fasada, ral 9010
- crijep



PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora					
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje	Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77					
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1:50				
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Br. priloga:</td> <td style="width: 50%;">Br. strane:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">18</td> <td style="text-align: center;">18</td> </tr> </table>	Br. priloga:	Br. strane:	18	18
Br. priloga:	Br. strane:					
18	18					
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Fasada 4					
Datum izrade i M.P. Oktobar, 2025. godine	Datum revizije i M.P.					

Trodimenziionalni prikaz



PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik: Tamara Radonjić, spec. sci. arh.		Prilog: Trodimenziionalni prikaz	Br. priloga: 20
Datum izrade i M.P. Oktobar, 2025. godine		Datum revizije i M.P.	
		Br. strane:	

Trodimenzionalni prikaz



PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik	Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Trodimenzionalni prikaz	Br. priloga: 21
Datum izrade i M.P. Oktobar, 2025. godine		Datum revizije i M.P.	

Trodimenzionalni prikaz



PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer:	arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik	Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Trodimenzionalni prikaz	Br. priloga: 22
Datum izrade i M.P. Oktobar, 2025. godine		Datum revizije i M.P.	

Trodimenzionalni prikaz



PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Trodimenzionalni prikaz	Br. priloga: 23	Br. strane:
Datum izrade i M.P. Oktobar, 2025. godine		Datum revizije i M.P.	

Uklapanje u ambijent



PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Suzana Nikić, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik Tamara Radonjić, spec. sci. arh.		Prilog: Uklapanje u ambijent	Br. priloga: 24
Datum izrade i M.P. Oktobar, 2025. godine		Datum revizije i M.P.	

Uklapanje u ambijent



PROJEKTANT: Atelje Arhitekture d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: T1 d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno - poslovni objekat - Stanovanje		Lokacija: kat. par. 3535 KO Podgorica III, urb. parc. UP77	
Glavni inženjer:	arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	arh. Suzana Nikić, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik	Tamara Radonjić, spec. sci. arh.	Prilog: Uklapanje u ambijent	Br. priloga: 25
Datum izrade i M.P. Oktobar, 2025. godine		Datum revizije i M.P.	