

OBRAZAC 1

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--------------------------------	------------------------------	--

INVESTITOR

CAFFEINE COMPANY DOO

OBJEKAT

UGOSTITELJSKA TERASA

LOKACIJA

Lokacija KP 1649/5 KO Podgorica I-Zona II

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA

Zorica Popadić, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT

OA2 doo

ODGOVORNO LICE

Zorica Popadić, dipl.ing.arh.

VODEĆI PROJEKTANT

Zorica Popadić, dipl.ing.arh.
Licenca br. UPI 09-332/25-5273/2

ODGOVORNI PROJEKTANT

Zorica Popadić, dipl.ing.arh.

SARADNICI NA PROJEKTU

Luka Spalević

OBRAZAC 2

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--------------------------------	------------------------------	--

INVESTITOR

CAFFEINE COMPANY DOO

OBJEKAT

UGOSTITELJSKA TERASA

LOKACIJA

Lokacija KP 1649/5, KO Podgorica I-Zona II

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

OPŠTA DOKUMENTACIJA

AUTOR PROJEKTA

Zorica Popadić, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT

OA2 doo

ODGOVORNO LICE

Zorica Popadić, dipl.ing.arh.

VODEĆI PROJEKTANT

Zorica Popadić, dipl.ing.arh.
Licenca br. UPI 09-332/25-5273/2

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Ugovor
 - Podaci o projektantu
 - CRPS*
 - Licenca projektanta*
 - Polisa osiguranja*
 - Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta*
 - Licenca vodećeg projektanta*
- Izjava vodećeg projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonskim propisima*

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- Urbanističko-tehnički uslovi
 - Ugovor o zakupu
 - Projektni zadatak
 - Tehnički opis

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- Sira dispozicija
- Situacija
- Osnova Baste
- Osnova lokala sa bastom
- Izgled i presjek
- Render

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Podaci o projektantu



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0499990 / 005
PIB: 02735903

Datum registracije: 16.10.2008.
Datum promjene podataka: 06.10.2023.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "OA2" PODGORICA

Broj važeće registracije: /005

Skraćeni naziv: OA2
Telefon: +38267220522
eMail: oa2podgorica@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 16.10.2008.
Datum donošenja Statuta: 16.10.2008. Datum promjene Statuta: 02.10.2023.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: SVETOZARA MARKOVIĆA BR.22 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: SVETOZARA MARKOVIĆA BR.22 PODGORICA
Adresa sjedišta: SVETOZARA MARKOVIĆA BR.22 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 2,00Euro (Novčani 2,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

ZORICA POPADIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

ZORICA POPADIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

ZORICA POPADIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 27.01.2026 godine u 10:22h



Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić



Broj: UPI 09-332/25-6687/2

Podgorica, 09.02.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „OA 2“, broj UPI 09-332/25-6687/1 od 16.12.2025. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 42/25 i 117/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

R J E Š E N J E

Privrednom društvu DOO „OA 2“, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-6687/1 od 16.12.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „OA 2“, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-5273/2 od 20.11.2025. godine, kojim je **Zorici Popadić, dipl. inženjer arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Zoricom Popadić, broj 01-10/23 od 03.10.2023. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave, registarski broj 5 - 0499990 / 005.

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

Odredbom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.

Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

Članom 107 stav 6 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnika izdaje se na period od pet godina.

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025 i 117/25 od 15.10.2025), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić



POLISA - RAČUN POL-00327801

Zastupnik:	Dragaš Goran, 81-032		
Ugovarač			
Naziv	OA2 DOO PODGORICA	MB	02735903
Adresa	SVETOZARA MARKOVIĆA 22, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	28.01.2026 (24:00) - 28.01.2027 (24:00)	Period obračuna	28.01.2026 - 28.01.2027

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 107/7-3978/4, 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: 30.000€**

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

Osiguranik

Naziv	OA2 DOO PODGORICA	MB	02735903
Adresa	SVETOZARA MARKOVIĆA 22, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

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

Franšiza

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

Obračun za predmet

Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
Popust za poslednje tri osiguravajuće godine bez šteta	-21,87
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 projektanata 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-00327801

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.

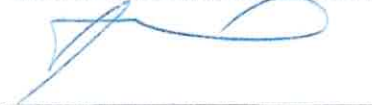
Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

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

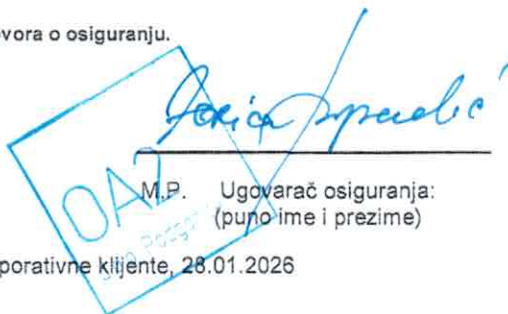
Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim 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:



M.P. Ugovarač osiguranja:
(puno ime i prezime)

Odjeljenje za korporativne klijente, Odjeljenje za korporativne klijente, 28.01.2026

POLISA: POL-00327801

Datum štampe: 28.01.2026 13:49

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 center: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nlb 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

Strana 2 od 2

Na osnovu statuta privrednog društva „OA2“ d.o.o. Podgorica, a u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata donosi:

RJEŠENJE

O imenovanju vodećeg projektanta

INVESTITOR

CAFFEINE COMPANY DOO

OBJEKAT

UGOSTITELJSKA TERASA

LOKACIJA

Lokacija KP 1649/5 KO Podgorica I-Zona II

Za vodećeg projektanta, koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije za Idejno rješenje objekta imenuje se

Zorica Popadić, dipl.ing.arh

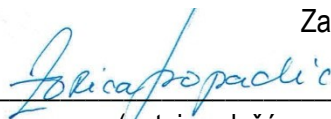
Imenovana se u svemu mora pridržavati Zakona o izgradnji objekata, kao i drugih važećih zakona, propisa i normativa.

Imenovani vodeći projektant ispunjava sve uslove u pogledu stručne spreme i radnog iskustva propisane Zakonom za obavljanje ove vrste posla.



(potpis vodećeg projektanta)

Podgorica, januar 2026.



Za OA2

(potpis ovlašćenog lica)



Broj: UPI 09-332/25-5273/2

Podgorica, 20.11.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Zorice Popadić, broj UPI 09-332/25-5273/1 od 11.09.2025. godine, za izdavanje licence za licenciranog arhitektu, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Zorici Popadić, dipl. inženjer arhitekture, sa stalnim boravkom u Podgorici, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja

na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-5273/1 od 11.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratila se Zorica Popadić, zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog arhitektu. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: ovjerena kopija dozvole za stalni boravak; rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj UPI 14-332/23-1488/2 od 30.10.2023. godine, kojim se Zorici Popadić, dipl. inženjer arhitekture, izdaje licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-590 od 22.01.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 14-332/23-1488/2 od 30.10.2023. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

Članom 76a stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer fizičko lice koje posjeduje najmanje VII 1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar Inženjerske komore Crne Gore, odnosno Komore arhitekata i planera Crne Gore.

Stavom 2 istog člana propisano je da licencirani arhitekta može da obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije projekta arhitekture objekta, projekta uređenja terena i projekta pejzažne arhitekture, odnosno građenja objekata zavisno od vrste objekta i vrsta radova.

Odredbom člana 78 stav 2 propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke.

Nadalje, članom 85 stav 2 istog zakona propisano je da izvođenje dijela radova, u svojstvu odgovornog inženjera građenja može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke.

Članom 107 stav 7 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Članom 157 propisano je da lica koja su položila stručni ispit, po propisima koji su bili na snazi u vrijeme njihovog polaganja odnosno stekla ovlaštenje ili licencu u oblasti izgradnje objekta, nijesu obavezni da polažu stručni ispit u skladu sa ovim zakonom.

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

U cilju praktične primjene novih zakonskih rješenja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dalo je Stručno uputstvo br. 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, u kojem je navedeno da licence za izradu tehničke dokumentacije i/ili građenje objekata, kao i licence za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor izdate fizičkim licima po propisima koji su važili do donošenja Zakona o izgradnji objekata, treba usklađivati sa licencama propisanim pomenutim zakonom odnosno Pravilnikom o bližem načinu i postupku izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci. Navedeno usklađivanje treba vršiti na osnovu licence izdate po propisima koji su važili do donošenja Zakona odnosno Pravilnika, izvršenog uvida u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva, kao i dokaza da je fizičko lice upisano u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić



OBRAZAC 4

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

INVESTITOR

CAFFEINE COMPANY DOO

OBJEKAT

UGOSTITELJSKA TERASA

LOKACIJA

Lokacija KP 1649/5 KO Podgorica I-Zona II

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE urađeno u skladu sa:

- Zakonom o izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- urbanističko-tehničkim uslovima;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne uslove za objekte;
- pravilima struke.

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujemo da su svi podaci navedeni u ovoj izjavi istiniti.

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

ZORICA POPADIĆ, dipl.ing.arh
za projektanta odgovorno lice (ime)

(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica, 02.02.2026.
(mjesto i datum)

TEKSTULNA DOKUMENTACIJA

UGOVOR O USLUGAMA PROJEKTOVANJA

Zaključen 30.03.2026. godine u Podgorici između:

1. **„CAFFEINE COMPANY“ DOO**; sjedište: Ankarski bulevar 10 Podgorica, PIB:03075966 koje zastupa izvršni direktor: Darko Vukčević (u daljem tekstu: Naručilac)
2. **„OA2“ doo** sa sjedištem u Podgorici, Ulica Svetozara Markovića 22, (PIB 02735903) koje zastupa Zorica Popadić izvršni direktor (u daljem tekstu : Projektant).

U daljem tekstu: Ugovorne strane

Član 1.

Predmet ugovora

Zaključenjem ovog Ugovora Projektant se obavazuje da Naručiocu, na način, pod uslovima i u rokovima utvrđenim Ugovorom, pruži usluge izrade Idejnog rješenja za ugostiteljsku terasu u prizemlju stambene zgrade, na dijelu katastarske parcele br 1649/5 KO Podgorica I-Zona II.

Član 2.

Prava i obaveze Projektanta

Projektant je dužan da u pružanju usluga postupa savjesno, s pažnjom dobrog privrednika i prema pravilima struke, u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima br 04-335/25-441, izdatim u Podgorici dana 23.02.2026.

Projektant je dužan da tokom ugovorenih usluga postupa kao povjerljivi savjetnik Naručioca i da zastupa njegove interese, te da sve informacije tretira kao povjerljive.

Član 3.

Saradnja sa Naručiocem

Projektant je dužan da stalno saraduje sa Naručiocem i da ga za vrijeme izvršavanja ugovorenih usluga obavještava o svim činjenicama od značaja za realizaciju posla.

Član 4.

Rokovi za izvršenje obaveza

Projektant je dužan da gore navedene usluge završi u roku od 20 kalendarskih dana od dana potpisivanja ovog Ugovora.

Član 5.

Cijena usluge

Cijena usluge za izradu tehničke dokumentacije biće definisana posebnim Ugovorom.

Član 6.

Obaveza investitora

Prije početka izrade Investitor je obavezan da projektantu obezbijedi:

- Projektni zadatak
- Sve neophodne podatke za izradu tehničke dokumentacije

Član 7.

Izmjene Projektnog zadatka

Investitor ima pravo da izmijeni Projektni zadatak na osnovu kojeg će biti izrađeno idejno rješenje. Ukoliko dođe do izmjene, promijenice se i cijena, rok za izradu i svi dijelovi Ugovora na koje utiče izmjena Projektnog zadatka.

Član 8.

Izmjene i dopune ugovora

Ugovorne strane su saglasne da će izmjene i dopune ugovora proizvoditi pravno dejstvo samo ako budu sačinjene u pismenoj formi.

Član 9.

Rješavanje sporova i jezik

Ugovor će biti zaključen na Crnogorskom jeziku.

Ugovorne strane će nastojati da sva sporna pitanja vezana za izvršenje ugovornih obaveza riješe sporazumno. Ako se ne postigne sporazum, ugovorne strane prihvataju nedležnost Privrednog suda u Podgorici.

Član 10.

Ugovor stupa na snagu kada ga potpišu ovlaštena lica Ugovornih strana.

Član 11.

Ugovor je sačinjen u 2 primjerka, po jedan za svaku od Ugovornih strana.

Za OA2 doo Podgorica

Zorica Popadić

Zorica Popadić, Izvršni direktor



Za naručioca

Vukren

A circular blue stamp with the text "CAFEFFI COMPANY" in the center and "Društvo za prometu, promet i usluge, d.o.o. PODGORICA" around the perimeter. A signature is written over the stamp.



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA KOMUNALNE POSLOVE

Rimski trg 50, 81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 235-184, 235-186
email: sekretarijat.kps@podgorica.me
www.podgorica.me

Broj: UPI 04-335/25-441
Podgorica, 23.02.2026. godine

Sekretarijat za komunalne poslove, na osnovu člana 116 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23, 19/25 i 91/25), a u vezi sa članom 146 stav 5 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2025 - 2030 godine ("Službeni list - opštinski propisi", br. 39/20, br. 38/22, 57/25), Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme ("Službeni list CG", br. 43/18, 76/18, 76/19, 09/24, 28/24) i podnijetog zahtjeva "CAFFEINE COMPANY" DOO Podgorica, JMBG/PIB 03075966, Bulevar vojvode Stanka Radonjića, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za postavljanje ugostiteljske terase, na dijelu katastarske parcele broj 1649/5, K.O. Podgorica I – Zona II.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

"CAFFEINE COMPANY" DOO

POSTOJEĆE STANJE

Prema Listu nepokretnosti - prepis broj 4907, K.O. Podgorica I, površina katastarske parcele broj 1649/5 iznosi 1092,35 m², ista je u svojini – ADMIRAL HOLDING d.o.o.

PLANIRANO STANJE

Namjena parcele – odnosno lokacije:

U sastavu ugostiteljskog objekta u ulici Dr. Ljubomira Rašovića – kafe bar "C KAFETERIJA", na dijelu katastarske parcele br. 1649/5, K.O. Podgorica I (Zona II), predviđeno je postavljanje ugostiteljske terase površine 36,58 m².

Ugostiteljske terase postavljaju se isključivo radi pružanja ugostiteljskih usluga na otvorenom prostoru, po pravilu tokom cijele kalendarske godine. Ukoliko se postavlja u blizini drveta, zardinjere, sadnice, žive ograde i drugog objekta zelenila, mora se omogućiti njihov nesmetan rast i održavanje.

Dimenzije objekta:

• Površina na koju se ugostiteljska terasa postavlja određena je dužinom fasadnog fronta ugostiteljskog objekta ispred kog se postavlja, ugostiteljska terasa može biti proširena na okolnu površinu, pod uslovom da postoji saglasnost vlasnika susjedne parcele, odnosno korisnika prostora dijela zgrade ispred kog se terasa postavlja.

• Ukoliko se postavlja više terasa u nizu (dvije ili više), a koje su odvojene od objekta ispred kog se postavljaju, obavezno je uvesti odmak između njih u minimalnoj širini od 1,50 metara, kako bi se izbjeglo zatvaranje javnog prostora i obezbijedila vizuelna prohodnost i transparentnost uličnog ambijenta. Izuzetno od ovog pravila, ukoliko je niz više terasa kraći od 10 metara nije

potrebno uvoditi odmak.

Oblikovanje:

- u skladu sa ambijentalnim i klimatskim karakteristikama područja.

Oprema:

- Osnovnu opremu terase čine stolovi i stolice i dodatna oprema: šankovi, zaštitne naprave od sunca (tenda ili pergola), ograde, žardinjere, panoji, montažno - demontažne podloge – platforme, uređaji za hlađenje i zagrijavanje terase.

Stolovi i stolice:

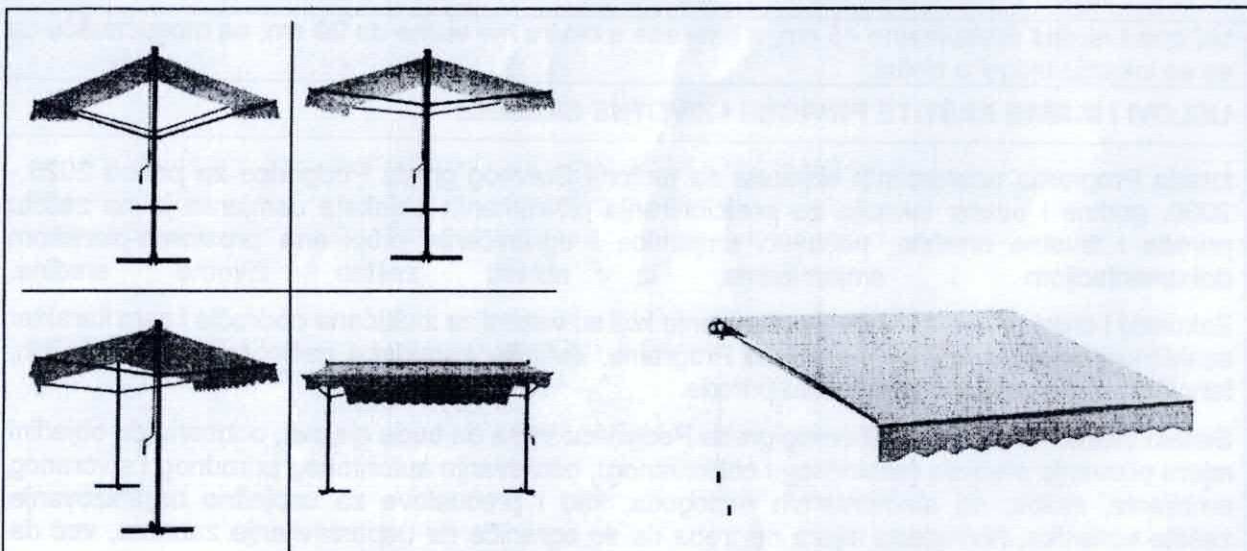
- moraju biti izrađeni od kvalitetnih materijala (drvo, gvožđe, ratan, kvalitetna plastika i sl.), savremeni dizajn je veoma preporučljiv;
- najmanja preporučljiva širina stola je 60 cm;
- najmanja upotrebna površina jedne stolice je 75/90 cm;
- najmanja upotrebna površina stola od 60 cm s četiri stolice je 105/130 cm;
- razmak između stolova treba biti najmanje 130 cm.

Suncobran:

- postavljen i otvoren suncobran može natkrivati samo tlocrtnu površinu ukupne površine odobrene terase. Mora imati pokretni oslonac na tlu, izrađen tako da se lako skapa i prenosi, a na donjem dijelu mora imati zaštitu protiv oštećenja podne podloge pomicanjem ili povlačenjem;
- treba da budu plitki, ne smiju biti oblikovno i volumenski agresivni, i moraju biti uniformni u okviru date ugostiteljske terase;
- visina ivice suncobrana u odnosu na podnu površinu bašte iznosi najmanje 2,20 m;
- suncobrani i tende se postavljaju u bež boji (RAL 9010);
- na obodima suncobrana ili tendi može biti ispisan naziv ugostiteljskog objekta ili reklamni natpis u boji RAL 1015, 7032, 5002 ili 7016 i 9004 koristiti samo ukoliko se reklamni tekst ispisuje u konturama.

Tenda:

- u sklopu ugostiteljske terase se može postaviti iznad ulaza u pripadajući ugostiteljski objekat ili može biti samostojeća, postavlja se na metalnu konstrukciju, a izrađuje se od impregniranog, plastificiranog ili drugog platna sa ili bez karnera;
- samostojeća tenda je na dva oslonca i na dvije vode;
- kada se tenda postavlja uz zgradu u kojoj se nalazi ugostiteljski objekat, ista može biti konzolno pričvršćena na fasadu zgrade, tako da se nalazi na visini od najmanje 3 m iznad trotoara, a u pješačkoj zoni tako da se donja ivica tende nalazi na visini od najmanje 2,20 m u odnosu na pod;
- tenda svojom visinom ne smije prelaziti etažnu visinu poslovnog prostora u prizemlju;
- suncobrani i tende se postavljaju u bež boji (RAL 9010);
- na obodima suncobrana ili tendi može biti ispisan naziv ugostiteljskog objekta ili reklamni natpis u boji RAL 1015, 7032; 5002 ili 7016 i 9004 koristiti samo ukoliko se reklamni tekst ispisuje u konturama.



Samostojeća i konzolna tenda za otvorenu ugostiteljsku terasu

Pergola:

• pergola u sklopu otvorene ugostiteljske terase se može postaviti iznad ulaza u pripadajući ugostiteljski objekat ili može biti samostojeća, a izrađuje se isključivo od drvene konstrukcije i prekrivena je puzavicama ili vinovom lozom, izuzetno platnom, ukoliko uslovi na terenu ne omogućavaju sađenje vegetacije.

Ograde:

• ograde mogu biti u vidu žardinjera, lako prenosivih stubića, ukrasnih lanaca, ukrasnih konopa i/ili prozirnih/perforiranih paravana (staklo, tkanina, perforirani lim/drvo) do visine od 110 cm;

• postavljaju se na djelovima ugostiteljske terase kod koje postoji potreba zaštite od kolskog i pješačkog saobraćaja ili radi održavanja širine pješačkog koridora;

• postavljanje ograda, pomičnih panoa ili cvjetnih žardinjera u neprekinutom nizu (jedna pored druge) oko ugostiteljske bašte nije dozvoljeno, jer takva postavka ograničava pristup, zatvara javni prostor i ne obezbjeđuje transparentnost uličnog urbanog ambijenta. Pojedinačne cvjetne žardinjere mogu se postaviti isključivo unutar tlocrtne površine ugostiteljske bašte, ali ne van nje. Razmak između navedenih elemenata mora biti najmanje 1,20 m.

Uređaji za hlađenje i zagrijavanje terase električnom energijom:

• zaštita otvorene ugostiteljske terase od visokih i niskih temperature može se obezbijediti različitim uređajima za hlađenje i zagrijavanje, koji mogu biti postavljeni kao samostalni ili ugrađeni u druge elemente ugostiteljske terase;

• samostalne uređaje je moguće postaviti samo u granicama tlocrtne površine ukupne odobrene površine terase;

• njihovo postavljanje vrši se u skladu sa posebnim propisima koji se odnose na električne i termotehničke instalacije.

Priručna rashladna vitrina može biti element ugostiteljske terase, pod uslovom da se ne koristi kao prodajno mjesto i da se postavlja u granicama ugostiteljske bašte.

Podloge:

• polaganje tepiha, prostirki ili druge vrste prekrivala nije dozvoljeno;

• postavljanje potkonstrukcije sa platformom je moguća samo uz saglasnost glavnog gradskog arhitekta, bez obzira o kojoj se površini terase radi;

• na površini kod koje je potrebno nivelisanje terena (neravan, kaskadni, i nagiba većeg od 3%), nivelisanje se može izvršiti postavljanjem montažno-demontažne podne platforme, koja može

biti iznad terena maksimalno 45 cm, a kaskade u okviru nje visine do 20 cm, sa mogućnošću da se sa lokacije ukloni u cjelini.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

Izrada Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice za period 2025 - 2030. godine i odabir lokacija za pozicioniranje privremenih objekata usmjeren je na zaštitu prirode i životne sredine, poštujući smjernice i ograničenja propisana prostorno-planskom dokumentacijom i smjericama iz oblasti zaštite životne sredine.

Zakonski i drugi uslovi, zabrane i ograničenja koji su vezani za zaštićena područja i sam karakter susjednog prostora koji je u zahvatu Programa, definišu karakter i način primjene bioloških, tehničkih i tehnoloških mjera zaštite prirode.

Sistem zaštite na području Glavnog grada Podgorica treba da bude cjelovit, odnosno da objedini mjere očuvanja predjela (ekološkog i oblikovanog), održavanja autohtonog prirodnog i stvorenog ambijenta, zaštitu od elementarnih nepogoda, kao i preuslove za uspješno organizovanje zaštite korisnika. Navedene mjere ne treba da se ograniče na uspostavljanje zabrana, već da budu takve prirode da korisnici neposredno učestvuju u njihovom sprovođenju.

Koncept zaštite prirode zasnovan je na primjeni modela održivog razvoja, koji je usklađen sa lokalnim uslovima i zasnovan na novim karakteristikama prostora. Razvoj mora biti kompatibilan sa ekološkim karakteristikama prostora i mora ih uvažavati, u cilju očuvanja kvaliteta prirode i životne sredine.

Pri realizaciji svih sadržaja treba težiti postizanju balansa između očuvanja postojećih vrijednosti i razvoja u značajnoj mjeri neiskorišćenih potencijala.

Mjere zaštite odnose se na očuvanje prirodnih ekosistema i definisane su na osnovu analize stanja prirodne sredine i prihvatnog kapaciteta razmatranog područja. Zaštita će se sprovoditi primjenom mjera zaštite životne sredine, pravilima izgradnje i uređenja koja su data ovim Programom i u skladu sa zakonima i propisima iz ove oblasti.

Očuvanje kvaliteta vazduha na ovom području ostvariti izborom adekvatnog energetskog goriva. Zaštitu voda od zagađivanja ostvariti organizacijom kontrole kvaliteta vode i prečišćavanjem otpadnih voda na mjestu nastajanja, primjenom tehničko-tehnoloških mjera.

Očuvanje i zaštita šumskog zemljišta sprovodiće se kroz prioritetnu aktivnost na sprovođenju rekultivacije degradiranog zemljišta u zonama izvršene sječe i uz puteve; kontrolisanom sječom autohtonih šumskih sastojina; određivanjem granica područja privremenih objekata, kako bi se spriječila nekontrolisana gradnja.

Mjere upravljanja otpadom sprovoditi od mjesta nastajanja selektivnim odlaganjem, prikupljanjem i evakuacijom u skladu sa propisima. Građevinski otpad takođe sakupljati i evakuisati odvojeno, izdvajajući naročito opasni građevinski otpad.

Zaštitu od buke u životnoj sredini zasnivati na poštovanju graničnih vrijednosti nivoa buke u skladu sa Pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini ("Sl. list CG", br. 75/06). Mjerama za sprječavanje i zaštitu od elementarnih nepogoda (zemljotresa, atmosferskih nepogoda – olujni vjetrovi, odronjavanja i klizanja zemljišta, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih i drugih nezgoda) obuhvatiti preventivne mjere kojima se sprječavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumijevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kada nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posljedica nastalih dejstvom nepogoda.

Mjere zaštite od požara i eksplozija sprovoditi poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena (dalekovod, bazna stanica); izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do objekta, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok; uključivanjem šumskih površina sa područja ovog Programa u izradu planova zaštite od požara.

Zaštitu od zemljotresa sprovoditi primjenom građevinskih i tehničkih mjera u skladu sa uslovima aseizmičke gradnje: primjenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata; pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata u skladu sa propisima.

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja programa, odnosno izgradnje objekata, kao obavezne, treba da se sprovode mjere iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG”, br. 54/16, 084/24);
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 52/16, 073/19, 084/24);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG”, br. 75/18, 084/24);
- Zakon o vodama („Sl. list RCG”, br. 27/07 i „Sl. list CG”, br. 073/10, 32/11, 047/11, 48/15, 52/16, 055/16, 002/17, 080/17, 84/18 i 084/24);
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 040/11, 43/15, 073/19, 084/24);
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG”, br. 034/24, 092/24);
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 1/14);
- Program o usklađivanju pojedinih privrednih grana sa Zakonom o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Sl. list CG”, br. 019/12, 003/14, 010/16);
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG”, br. 55/16, 074/16, 002/18, 66/19, 140/22, 084/24);
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, br. 013/07, 005/08, 086/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 003/23);
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14, 44/18 i 084/24);
- Zakon o prevozu opasnih materija („Sl. list CG”, br. 33/14, 13/18 i 084/24).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 20/07, „Sl. list CG”, br. 47/13, 53/14 i 37/18).

Podaci o postojećim zaštićenim područjima sa prostornim rasporedom, uključujući područja planirana za zaštitu ili su u postupku stavljanja pod zaštitu, kao i podaci o (budućim) područjima ekološke mreže i sa njima povezanim značajnim tipovima staništa u okviru granica zahvata ovog Programa, gravitiraju Nacionalni park „Skadarsko jezero”; rezervati prirode: Manastirska tapija, Pančeva oka, Crni žar i pećina Magara; Spomenik prirode „kanjon Cijevna” i Park prirode „Komovi”, Spomenik prirode „Park šuma Gorica” i Park prirode „Dolina rijeke Zete”, kao i potencijalno zaštićena područja – područje Sitnica-Mareza-Velje brdo i sliv Morače sa pritokama - Ribnica, Zeta (od Krivog mosta do granica planskog područja Podgorice).

Podaci o ustanovljenim režimima, zonama i mjerama zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara u okviru granica zahvata Programa – za zonu zahvata predmetnog Plana važe režimi zaštite koji se odnose na sljedeće kategorije zaštićenih područja: Spomenik prirode, Park prirode i Nacionalni park koji gravitiraju predmetnom Planu.

Uslovi, zabrane i ograničenja pod kojima se radnje, aktivnosti i djelatnost mogu realizovati u okviru granica u dijelu zahvata Programa:

- opšti uslovi, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u odgovarajućim: (i) propisima: Zakon o životnoj sredini, Zakon o vodama, Zakon o zaštiti vazduha, Zakon o upravljanju otpadom, Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i dr, (ii) prostorno-planskim dokumentima višeg reda – Prostornim planom Crne Gore (2008), (iii) sektorskim politikama, strategijama, programima i planovima u kojima su utvrđeni uslovi, zabrane i ograničenja vezani za zonu zahvata predmetnih planova (Nacionalnom strategijom održivog razvoja (2016), Nacionalnom strategijom biodiverziteta sa Akcionim planom za period 2016-2020, ako i lokalnim – opštinskim strateškim i planskim dokumentima.

- opšti uslovi, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u Zakonu o zaštiti prirode u pogledu: planiranja održivog korišćenja prostora i prirodnih resursa; zaštite biološke, geološke i predione raznovrsnosti; mjere zaštite i očuvanje prirode; izbjegavanje oštećenja prirode; zaštite i očuvanja zaštićenih divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva.

- posebni uslovi, zabrane i ograničenja zaštite prirode koji su vezani za planiranje – izbor

lokacija i definisanje vrsta i kapaciteta privremenih građevinskih objekata u zoni zahvata predmetnog Programa, a odnose se na: (i) izbor mikrolokacija novih privremenih objekata van zone zaštićenih područja; (ii) nedozvoljenu gradnju objekata koji zbog svojih karakteristika (način izgradnje, vrsta, veličina/kapacitet, tehnologija i sl.) mogu da oštete ili imaju uticaj na prirodne vrijednosti zaštićenih područja.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

U postupku sprovođenja Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica potrebno je obezbijediti zaštitu kulturnih dobara i njihove okoline, na način kojim se poštuje njihov integritet i status i dosljedno sprovode mjere zaštite.

Programom nijesu predviđene intervencije na kulturnim dobrim, kao ni intervencije kojima se direktno utiče na stanje kulturnih dobara.

Pri realizaciji privremenih objekata u okviru zaštićene okoline kulturnih dobara potrebno je obezbijediti očuvanje njihovog integriteta, kulturno-istorijskih i ambijentalnih vrijednosti, sprječavanjem aktivnosti kojima se može uticati na izgled, svojstvo, osobenost, značenje ili značaj kulturnog dobra.

Ukoliko se prilikom iskopa terena za potrebe postavljanja i izgradnje privremenih objekata, naiđe na arheološke ili druge nalaze, koji mogu biti kulturno dobro, obavezno je prekinuti radove, obavijestiti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se izvršila neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti u skladu sa članom 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG“, br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19 i 84/24).

Postupak realizacije Programa sprovoditi tako da se ne zadire u zonu kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG“, br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19 i 84/24).

U postupku definisanja urbanističko-tehničkih uslova za privremene objekte u kontaktu sa kulturnim dobrom potrebno je pribaviti uslove Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

U predloženoj zaštićenoj okolini kulturnih dobara onemogućiti gradnju kojom se narušava prostorni i vizuelni integritet cjeline. U predloženoj zaštićenoj okolini ne graditi objekte većih visina ili visoke gustine izgrađenosti, kao ni infrastrukturne objekte većih dimenzija.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, br. 41/25).

INFRASTRUKTURNI USLOVI

Uslovi priključenja na tehničku infrastrukturu

- Tehnička infrastruktura podrazumijeva kompletnu opremljenost u skladu sa najvišim standardima i važećom regulativom;
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije pribaviti tehničke uslove za relevantnu infrastrukturu od nadležnog organa.

Uslovi za priključenje privremenih objekata na infrastrukturu i posebni tehnički uslovi

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u privremenom objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima. Priključenje na postojeće infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

Saobraćajni uslovi

Lokacija na koju se postavlja privremeni objekat/objekti mora imati obezbijeđen pristup sa javne površine, osim lokacija sa pokretnim i plutajućim privremenim objektima ili otvorenoj površini u funkciji privremenog objekta.

Izuzetno, lokacije koje nemaju mogućnost obezbijeđenja kolskog pristupa, može se obezbijediti samo pješački pristup sa javne površine uz obezbijeđenje prava službenosti prolaza.

Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Na lokacijama obezbijediti uslove za upravljanje komunalnim otpadom u skladu sa Planom upravljanja otpadom i lokalnim normativnim aktima, a upravljanje ambalažnim, opasnim i ostalim vrstama otpada konkretnog tehnološkog postupka u skladu sa važećom zakonskom regulativom. Mjesta za odlaganje otpada predvidjeti na lokaciji za postavljanje privremenog objekta. Mjesta u objektu ili niše za otpad kao i njihov broj predvidjeti u skladu sa važećim propisima i standardima, odnosno u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem.

Posebni uslovi

U slučaju da se u okviru navedene lokacije nalazi određeni zaštitni pojas (putni i/ili željeznička infrastruktura, objekti energetike, vodoizvorišta, objekti odbrane, objekti sanitarne zaštite i sl.) neophodno je postupiti u skladu sa važećim propisima i standardima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG RJEŠENJA

Tehnička dokumentacija:

- Idejno rješenje za ugostiteljske terase do 60 m²;
- Fotografije opreme koja se postavlja.

POTREBA PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Shodno članu 117 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, odredba stava 2 tačka 4 ovog člana, potrebna je saglasnost Glavnog gradskog arhitekta u pogledu spoljnog izgleda (saglasnost iz člana 87 stav 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) ukoliko ista – otvorena ugostiteljska terasa sadrži dodatnu opremu.

NAPOMENA:

Shodno članu 117 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, korisnik je dužan da 15 dana prije postavljanja privremenog objekta, dostavi prijavu postavljanja privremenog objekta Upravi za inspekcijske poslove Glavnog grada sa ovim urbanističko – tehničkim uslovima, Tehničkom dokumentacijom i dokazom o pravu svojine, odnosno drugom pravu na zemljištu koje je u privatnom vlasništvu na kojem se postavlja ugostiteljska terasa.

Urbanističko – tehnički uslovi su informacija Programa privremenih objekata za teritoriju Glavnog grada za period 2025–2030. godine i na osnovu njih se ne stiče nikakvo pravo, već predstavljaju sastavni dio dokumentacije.

VREMENSKI PERIOD NA KOJI SE IZDAJU PREDMETNI UTU

Ovi uslovi važe za period od 04.02.2026. godine do 17.11.2030. godine.

DOSTAVLJENO:

- "CAFFEINE COMPANY" DOO, Bulevar vojvode Stanka Radonjića;
- Uprava za inspekcijske poslove Glavnog grada;
- a/a.

OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

Milenko Sekulić, dipl. ing.
Samostalni savjetnik II

Potpis obrađivača:

Marina Bulatović, dipl. ecc.
Šefica odjeljenja za upravno – pravne
poslove

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Potpis ovlaštenog službenog lica:

Andrija Babović, dipl. ecc. master

SEKRETAR

**PRILOZI**

- Skica – položaj ugostiteljske terase na terenu;
- List nepokretnosti.

Broj: UPI 04 - 335 / 26 - 441

19 februar 2026

Podnosilac zahtjeva: „CAFFEINE COMPANY“ DOO Podgorica
Kafe bar „C KAFETERIJA“

Otvorena ugostiteljska terasa (pergola/tenda ili suncobrani)

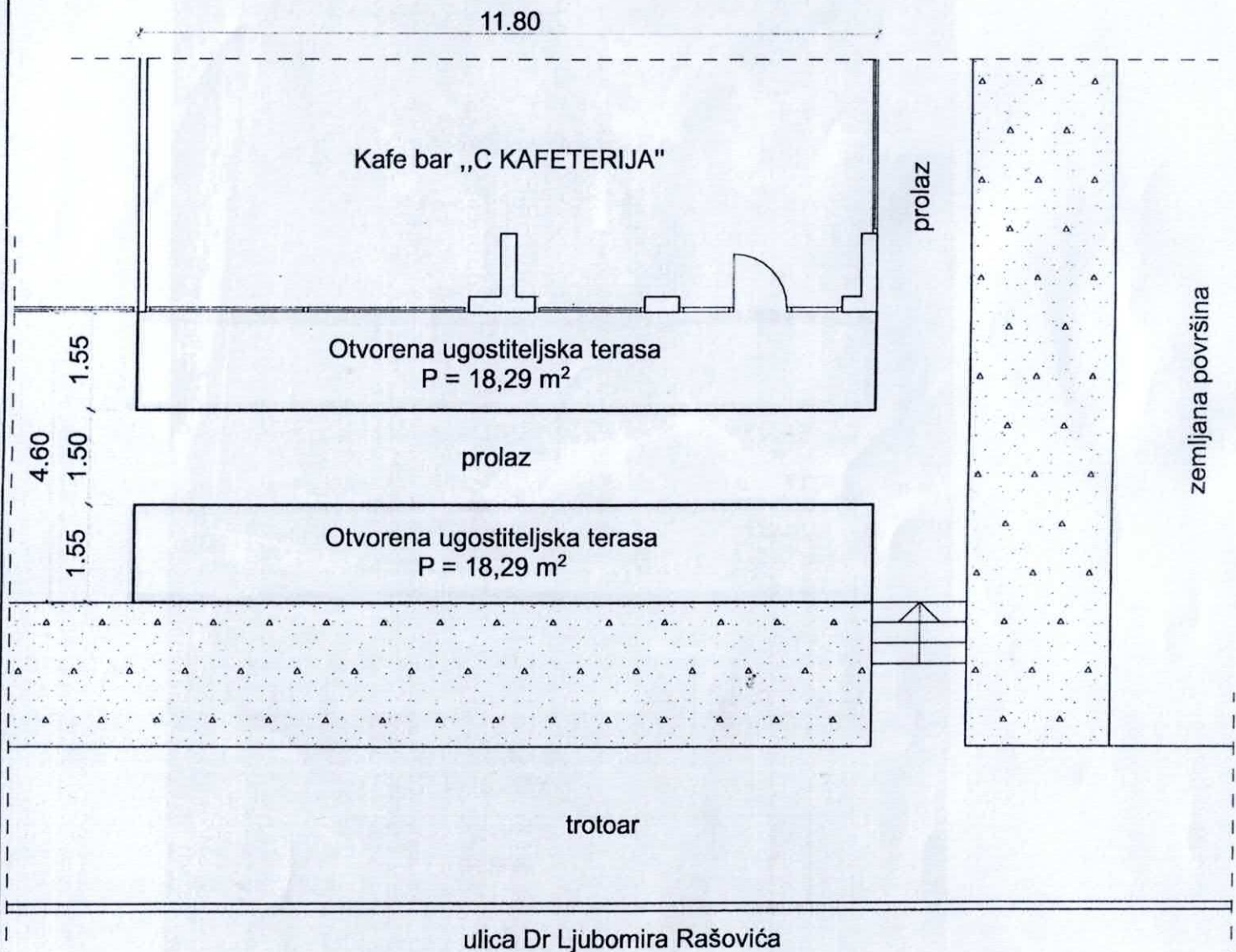
P uk = 36,58 m²

Adresa: ulica Dr Ljubomira Rašovića

Katastarska opština: Podgorica I

Broj katastarske parcele: 1649/5

Zona II



Tehnička obrada

Milenko Sekulić, dipl. inž.

Dušan Vuković, spec.sci.arh.

Katastarske opštine

Pretraga katastra nepokretnosti

GORICA

PODGORICA->PODGORICA I

PRETRAGA PO

listu nepokretnosti broju parcele

Broj parcele 1649/5

Pretraži

Rezultat pretrage

Spisak parcela

	Katastarska opština	LN	Broj parcele	Podbroj
1	PODGORICA I	4907	1649	5

Nosioci prava	Parcele	Objekti	Tereti	Aktivni zahtjevi
---------------	---------	---------	--------	------------------

Nosioci prava - LN 4907

	Ime/naziv	Oblin prava	Vrsta prava	Vrsta svojln	Vrsta obima
1	ADMIRAL HOLDING DOO	1/1	Svojlna		

Brisanje selekcije: DESELEKTUJ Štampa izvoda: IZVOD Štampa lista nepokretnosti: PREPIS

GORICA
 KOČI
 PERI
 BEZJOVO
 BIJELO POLJE
 BIOČE
 BLIZNA
 BOLJE SESTRE
 BOTUN
 BREŽINE
 BRSKUT
 BUDZA
 BURONJE
 CEROVICE
 CIJEVNA
 CRNCI
 CVARIN
 DAJBABE
 DINOŠA
 DOLJANI
 DOLOVI
 DONJA GORICA
 DONJE STRAVČE
 DONJI KOKOTI
 DONJI ZATRIJEBAČ
 DRAŽEVINA
 DUŠKE
 FARMACI
 FUNDINA
 GOLJEMADI
 GOLUBOVCI
 GORNJE STRAVČE
 GORNJI ZATRIJEBAČ
 GOSTILJ
 GRADAC
 GRBAVCI
 GRBI DO
 GRUDA
 HOTI
 KLOPOT
 KOPILJE
 KOČI
 KRŽANJA
 LIJEVA RIJEKA
 LIJEŠNJE
 LOPATE
 LUTOVO
 MAHALA
 MASLINE
 MATAGUŽI
 MEDUN
 MOMČE
 MRKE
 OPASANICA
 ORAHOVO
 ORASI
 PELEV BRIJEG
 PODGORICA I
 PODGORICA II
 PODGORICA III
 PROGONVIČI
 RADEĆA

UGOVOR O ZAKUPU RETAIL PROSTORA

Zaključen u Podgorici dana 29.10.2025 godine između:

1. „ADMIRAL HOLDING” DOO PODGORICA, sa sjedištem na adresi Trg nezavisnosti bb, koje zastupa izvršni direktor Željko Mitović
PIB: 02801094
PDV: 30/31-10359-1
Račun br.: 520-39565-11 (Hipotekarna banka)
(u daljem tekstu: **Zakupodavac**)

I

2. “CAFFEINE COMPANY” DOO PODGORICA, sa sjedištem na adresi Ivana Vujoševića br. 4, koje zastupa izvršni direktor Darko Vukčević
PIB: 03075966
PDV br.: 30/31-15499-4
Račun br.: 530-50813-58 (NLB Banka)
(u daljem tekstu: **Zakupac**)

(u daljem tekstu zajedno: **Ugovorne strane**)

Ugovorne strane saglasno konstatuju:

- Da je **Zakupodavac** investitor objekta „Lumen Homes“ koji se nalazi u Podgorici, upisan u Listu nepokretnosti br. 4907, kat. parcela 1649/5, KO Podgorica I (u daljem tekstu **Objekat**);

DEFINICIJE

U ovom Ugovoru, ukoliko ne proizilazi drugačije iz konteksta, upotrijebljeni izrazi imaju sljedeće značenje:

Objekat – znači poslovno-stambeni objekat “Lumen Homes” – objekat B;

Retail prostor – znači poslovni prostor označen u projektnoj dokumentaciji kao PP1, PP2 i dio PP3 koji se nalazi u retail dijelu Objekta, na nivou 0 (prizemlje), katastarskih oznaka PD 26, PD 27 i dio PD 28;

Obračunska površina – znači površina **Retail prostora** obračunata kao bruto površina poda, uključujući ali ne ograničavajući se na površinu stubova, pregradnih zidova unutar prostora, prostorije za ostavu, galerije (cjelokupna površina ili horizontalni pregredak koji stvara mezanin u **Retail prostoru** i razdvaja pod **Retail prostora** od njegovog plafona) u okviru **Retail prostora** (čak i ako bude izgrađena u budućnosti), a koja površina je osnovica za obračun troškova koji se plaćaju po kvadratnom metru;

Primopredaja – znači predaja **Retail prostora** u posjed **Zakupcu**;

Termin primopredaje – znači dan i čas primopredaje **Retail prostora** Zakupcu;

Završni radovi – znači radovi koji podrazumijevaju završnu obradu zidova, podova, plafona i instalaterske radove, kao i uređenje enterijera, ugradnju opreme i namještaja i drugi potrebni radovi koje će izvesti Zakupac u Retail prostoru od nivoa "sive faze" do konačnog privođenja **Retail prostora** namjeni, uključujući i tehnički pregled prostora od strane ovlaštenog pravnog lica za tu vrstu poslova, sve prema potrebama i zahtjevima Zakupca;

Rok za završetak Završnih radova - 75 dana od datuma Primopredaje Retail prostora;

Mjesečna zakupnina – znači naknada koju Zakupac plaća za zakup Retail prostora obračunata po kvadratom metru Obračunske površine, na mjesečnom nivou;

Dnevna zakupnina – znači primjenjiva Mjesečna zakupnina podijeljena sa 30;

Period besplatnog zakupa – znači period bez plaćanja **Mjesečne zakupnine**, dok se svi ostali troškovi redovno obračunavaju;

Spremnost za otvaranje – znači da je **Zakupac** završio **Završne radove** u **Retail prostoru** i pribavio sve potrebne dozvole i/ili saglasnosti za rad;

Datum otvaranja – znači datum otvaranja **Retail prostora** za potrošače;

Troškovi održavanja – znači troškovi održavanja propisani relevantnim propisima;

Prilog 1 – Prihvaćeno Pismo namjere;

Prilog 2 – Pravila poslovanja u retail zoni;

Prilog 3 – Tehničke instrukcije za adaptaciju poslovnog prostora;

Ugovorne strane su se saglasile o sljedećem:

PREDMET UGOVORA

Član 1

- A. Zakupodavac** daje a **Zakupac** prima u zakup **Retail prostor** u viđenom stanju.
- B.** Kao što je opisano u Definicijama ovog Ugovora, **Retail prostor** označen je u projektnoj dokumentaciji kao PP1, PP2 i dio PP3, nivo 0 (prizemlje), površine 131,12m², upisan u LN 4907 KO Podgorica I, kao PD 26, PD 27 i dio PD 28. Adresa **Retail prostora** je Dr Ljubomira Rašovića bb.
- C.** Površina iz prethodnog stava ovog člana predstavlja **Obračunsku površinu Retail prostora** i ova površina nije podložna promjenama bez obzira na uknjiženu površinu **Retail prostora**, osim u slučaju da bilo koja Ugovorna strana zahtijeva mjerenje od strane ovlaštenog geometra koji će izmjeriti **Obračunsku površinu Retail prostora** prema parametrima za utvrđivanje **Obračunske površine** preciziranim u definicijama ovog Ugovora i tako utvrđena **Obračunska površina** će se smatrati konačnom. Mjerenje od strane ovlaštenog geometra

može se zahtijevati u roku od 30 (trideset) dana od datuma zaključenja ovog Ugovora, a troškove mjerenja snosi Ugovorna strana koja je zahtijevala isto. Bez obzira na bilo kakva odstupanja između površine **Retail prostora** izmjerene od strane ovlašćenog geometra i **Obračunske površine** precizirane ovim Ugovorom, utvrđena po isteku roka od 30 (trideset) dana od datuma zaključenja ovog Ugovora i/ili suprotno ovom Ugovoru, **Zakupac** se odriče bilo kakvog potraživanja i/ili zahtjeva i/ili prigovora prema **Zakupodavcu** po osnovu prekomjerne naplate i/ili bilo kom drugom osnovu koji proizilazi iz ili u vezi sa odstupanjem između površine **Retail prostora** izmjerene od strane ovlašćenog geometra i **Obračunske površine Retail prostora** precizirane ovim Ugovorom.

- D. **Ugovorne strane** su saglasne da **Zakupodavac** može zakupno dobro otudjiti u korist trećeg lica, čime će se sva prava i obaveze iz ovog Ugovora prenijeti na treće lice (pribavioca), u svemu prema Zakonu o obligacionim odnosima. **Zakupodavac** garantuje **Zakupcu** da u slučaju otudjenja zakupnog dobra za vrijeme trajanja zakupodavnog odnosa, sve odredbe ovog Ugovora ostaju na snazi, a za pribaviočeve obaveze po osnovu ovog Ugovora **Zakupodavac** će odgovarati kao solidarni jemac. **Zakupac** je ovim saglasan da otudjenje zakupnog dobra nije osnov za raskid ovog **Ugovora** prije isteka perioda na koji je zaključen.

PRIMOPREDAJA RETAIL PROSTORA

Član 2

- A. **Zakupac** potvrđuje da je obišao **Retail prostor** prije zaključenja ovog Ugovora i upoznat je sa njegovim izgledom i stanjem (siva faza odnosno shell & core faza) prije izvođenja **Završnih radova** i nema nikakvih primjedbi u vezi sa tim, s tim što je **Zakupodavac** u obavezi da prije **Primopredaje**, a nakon dostavljanja sredstava obezbjeđenja iz člana 6 ovog Ugovora, postavi pregradni zid prema susjednom prostoru.
- B. **Ugovorne strane** su saglasne da se **Primopredaja** obavi najkasnije do 05.11.2025. godine, u **Terminu primopredaje** koji će zajednički utvrditi **Zakupodavac** i **Zakupac**, pod uslovom da je **Zakupac** prethodno dostavio sredstva obezbjeđenja iz člana 6 ovog Ugovora. Po izvršenoj **Primopredaji** predstavnici Ugovornih strana potpišu Zapisnik o primopredaji.
- C. U slučaju da se **Ugovorne strane** ne dogovore oko **Termina primopredaje** u roku iz prethodnog stava ovog člana, ili ako **Zakupac** u dogovorenom **Terminu primopredaje** ne dodje ili ne dostavi sredstva obezbjeđenja iz člana 6 ovog Ugovora, smatraće se da je **Primopredaja** izvršena prvog narednog dana po isteku roka iz prethodnog stava ovog člana, potpisivanjem Zapisnika o primopredaji od strane **Zakupodavca** i svi rokovi koji su vezani za **Primopredaju** počće da teku od tog momenta, a **Retail prostor** će **Zakupcu** biti predat prvog radnog dana nakon dostave sredstava obezbjeđenja.

ZAVRŠNI RADOVI U POSLOVNOM PROSTORU

Član 3

- A. **Zakupac** je u obavezi obezbijediti izradu svih faza projektne dokumentacije neophodne za izvođenje **Završnih radova**, u skladu sa tehničkim instrukcijama dobijenim od **Zakupodavca** (prilog 3), tehničkim standardima i propisima, i dostaviti iste na uvid **Zakupodavcu**. Ukoliko pregledom dostavljene projektne dokumentacije **Zakupodavac** utvrdi da ista nije u skladu sa dostavljenim instrukcijama, tehničkim standardima i propisima, može, u roku od 7 dana od datuma prijema projektne dokumentacije, izdati obavezujući nalog **Zakupcu** da obustavi radove do usklađivanja projektne dokumentacije sa dostavljenim instrukcijama, tehničkim standardima i propisima, bez prava na produženje roka za okončanje **Završnih radova**. Po isteku navedenog roka od 7 dana, smatraće se da

- Zakupodavac** nema primjedbi na dostavljenu projektnu dokumentaciju. Nepostupanje **Zakupca** po obavezujućem nalogu **Zakupodavca** smatra se kršenjem Ugovora uz pravo **Zakupodavca** na raskid Ugovora u skladu sa članom 12 stav B ovog Ugovora
- B. Obaveza **Zakupca** je izvođenje **Završnih radova** o svom trošku, bez prava **Zakupca** da u bilo kom momentu traži bilo kakvu naknadu od **Zakupodavca** po tom osnovu i u skladu sa tim se neopozivo odriče svih tužbi, pravnih lijekova ili zahtjeva koje može imati prema **Zakupodavcu** po tom osnovu.
 - C. **Zakupac** se obavezuje da **Završne radove** izvede u skladu sa projektnom dokumentacijom dostavljenom **Zakupodavcu** i prijavom radova podnijetom nadležnom organu, u **Roku za završetak Završnih radova**.
 - D. **Ugovorne strane** su saglasne da **Završni radovi** ne mogu uticati na **Obračunsku površinu Retail prostora** utvrđenu u članu 1 stav B ovog Ugovora.

TRAJANJE UGOVORA I DATUM OTVARANJA

Član 4

- A. Ovaj Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme i važi počev od dana njegovog zaključenja do isteka 10 (deset) godina od **Datuma otvaranja**.
- B. **Zakupac** se obavezuje da će najkasnije 6 (šest) mjeseci prije isteka perioda zakupa pisanim putem obavijestiti **Zakupodavca** o eventualnoj namjeri da produži trajanje zakupa, u kom slučaju će **Zakupodavac** odlučiti da li će pristupiti pregovorima sa **Zakupcem** i pod kojim uslovima bi zakup bio produžen.
- C. Ukoliko **Zakupac** u roku iz prethodnog stava ovog člana, ne obavijesti **Zakupodavca** o namjeri da produži period zakupa, ovaj Ugovor prestaje da važi istekom perioda zakupa, osim u slučaju da **Zakupodavac** pristane na pregovore sa **Zakupcem** i poslije isteka roka iz stava B ovog člana i **Zakupodavac** i **Zakupac** postignu dogovor o uslovima produženja.
- D. **Zakupac** je u obavezi da počne sa radom čim postigne **Spremnost za otvaranje**, ali najkasnije 05.02.2026. godine. Ukoliko **Zakupac** ne počne sa radom u navedenom roku, svi rokovi koji su vezani za **Datum otvaranja** počće da teku prvog narednog dana nakon isteka roka iz ovog stava.

KORIŠĆENJE RETAIL PROSTORA I DJELATNOST ZAKUPCA

Član 5

- A. **Ugovorne strane** su saglasne da **Zakupac** ne može koristiti zajedničke prostorije za postavljanje bilo kakvih reklamnih poruka, skladištenje ili ostavljanje bilo kakve robe i stvari, uključujući i robu namijenjenu prodaji.
- B. **Ugovorne strane** su saglasne da **Zakupac** u **Retail prostoru** može obavljati isključivo djelatnosti za koje je registrovan kod Centralnog registra privrednih subjekata odnosno djelatnost kafeterije pod trgovačkim imenom „C kafeterija“, te ga u druge svrhe ne može koristiti. Svaka izmjena ili proširenje djelatnosti ili imena pod kojim **Zakupac** koristi **Retail prostor** podliježe prethodnom pisanom odobrenju **Zakupodavca**, u suprotnom **Zakupodavac** ima pravo na raskid ovog Ugovora i naknadu štete.
- C. **Zakupac** je u obavezi da o svom trošku obezbijedi sve potrebne dozvole i odobrenja za rad.
- D. **Zakupac** priznaje i prihvata u potpunosti Pravila poslovanja u retail zoni (Prilog 2) i obavezuje se na poštovanje istih, što potvrđuje potpisivanjem ovog Ugovora. **Zakupodavac** zadržava pravo izmjena i dopuna ovih Pravila u bilo kom momentu u cilju boljeg funkcionisanja retail zone Objekta, u kom slučaju će blagovremeno dostaviti izmijenjeni i dopunjeni Pravilnik **Zakupcu**. Izmjenom Pravila ne mogu se mijenjati komercijalni uslovi

definisani ovim Ugovorom i ovim Pravilima se uređuje odnos između **Zakupodavca** i **Zakupca**, nezavisno od eventualnih pravila koja bi bila donijeta od strane Skupštine stanara na nivou Objekta.

SREDSTVA OBEZBJEĐENJA

Član 6

- A. Zakupac** je dužan da najkasnije do datuma **Primopredaje**:
- (i) preda **Zakupodavcu** 3 (tri) blanko potpisane mjenice, sa potpisanim mjeničnim ovlaštenjima sa klauzulom "bez protesta" i
 - (ii) deponuje kod **Zakupodavca** iznos koji odgovara iznosu od 3 (tri) **Mjesečne zakupnine** utvrđene za sedmu godinu zakupa, uvećane za iznos poreza na dodatu vrijednost što daje iznos od **9.757,29€** ili preda original neopozivu i bezuslovnu bankarsku garanciju u istom iznosu izdatu od poslovne banke **Zakupca**, plativu na prvi poziv **Zakupodavca**,
- u cilju pokrića eventualno neplaćenog zakupa, neizmirenih troškova nastalih po osnovu ovog Ugovora, ugovorne kazne, ili štete pričinjene od strane **Zakupca**.
- B.** Ukoliko u vrijeme trajanja zakupa nastupi neki od slučajeva iz prethodnog stava ovog člana i **Zakupodavac** naplati svoja potraživanja upotrebom mjenica ili iz deponovanog iznosa, odnosno bankarske garancije, **Zakupac** je dužan da odmah, a najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana za svaku iskorišćenu mjenicu dostavi novu mjenicu i mjenično ovlaštenje odnosno da naknadi utrošeni iznos **Zakupodavcu** do iznosa od **9.757,29€**, koliko je iznosio depozit, odnosno bankarska garancija u trenutku njihove predaje. U slučaju da ne izvrši dopunu depozita, odnosno bankarske garancije, **Zakupac** će biti dužan da **Zakupodavcu** plati 200€ za svaki dan kašnjenja, pri čemu **Zakupodavac** zadržava pravo i na raskid ugovora i naknadu štete.
- C.** Ukoliko je **Zakupac** odabrao bankarsku garanciju kao sredstvo obezbjeđenja u skladu sa stavom A ovog člana, svaka pojedinačna garancija će važiti najmanje godinu dana, pa je **Zakupac** u obavezi da **Zakupodavcu** 30 (trideset) dana prije isteka važeće bankarske garancije obezbijedi novu bankarsku garanciju, koja će važiti od dana prestanka važnosti prethodne bankarske garancije. Ukoliko **Zakupac** ne obezbijedi **Zakupodavcu** novu bankarsku garanciju najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka važeće garancije, **Zakupodavac** ima pravo da naplati bankarsku garanciju koja je u tom trenutku važeća i naplaćeni iznos zadrži kao depozit za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora. Bankarska garancija mora biti važeća za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora, i za period od 30 (trideset) dana nakon isteka ili raskida ovog Ugovora.
- D.** Bez obzira na bilo šta drugačije definisano u ovom članu ili ovom Ugovoru, **Zakupac** je u obavezi, u roku od 7 (sedam) dana od prijema pisanog zahtjeva **Zakupodavca**, da dopuni depozit odnosno dostavi novu bankarsku garanciju na iznos koji odgovara zbiru 3 (tri) **Mjesečne zakupnine** primjenjive u momentu takvog zahtjeva, uvećane za iznos poreza na dodatu vrijednost.
- E.** **Zakupodavac** se obavezuje da po prestanku ovog Ugovora **Zakupcu** vrati neiskorišćene mjenice i primljeni depozit odnosno bankarsku garanciju u roku od 15 (petnaest) dana od prijema dokaza o izmirenim svim dospjelim obavezama (izvod iz banke, uplatnica i sl.) po osnovu zakupa i svih ostalih troškova nastalih po osnovu ovog Ugovora, u preostalom iznosu (ukoliko je depozit djelimično iskorišćen a nije dopunjen u skladu sa ovim Ugovorom).
- F.** U slučaju da Ugovor o zakupu bude raskinut sa strane **Zakupodavca** usled kršenja sa strane **Zakupca**, depozit odnosno bankarska garancija i mjenice će biti zadržani sa strane **Zakupodavca** u svrhu naknade štete i troškova, i samo u obimu potrebnom da se nadoknadi šteta i troškovi, bez ograničenja korišćenja drugih prava i pravnih sredstava.

- G. Ukoliko **Zakupac** ne dostavi sva navedena sredstva obezbjeđenja u ugovorenom roku, **Zakupodavac** može odbiti da preda **Retail prostor** dok se sva sredstva obezbjeđenja ne dostave, pri čemu će se u tom slučaju smatrati da je **Primopredaja** izvršena u roku iz člana 2 ovog Ugovora i svi rokovi koji su vezani za **Primopredaju** počće da teku od tog datuma.

ZAKUPNINA

Član 7

- A. **Zakupac** se obavezuje da će **Zakupodavcu** plaćati **Mjesečnu zakupninu** kako slijedi:
- Za prvu i drugu godinu zakupa (po isteku **Perioda besplatnog zakupa**) – 15,50€/m² **Obračunske površine Retail prostora** (131,12m²), što daje iznos od **2.032,36€** (dvije hiljade trideset dva i 36/100 eura) bez PDV-a;
 - Za treću godinu zakupa – 16,50€/m² **Obračunske površine Retail prostora** (131,12m²), što daje iznos od **2.163,48€** (dvije hiljade sto šezdeset tri i 48/100 eura) bez PDV-a;
 - Za četvrtu godinu zakupa – 17,50€/m² **Obračunske površine Retail prostora** (131,12m²), što daje iznos od **2.294,60€** (dvije hiljade dvije stotine devedet četiri i 60/100 eura) bez PDV-a;
 - Za petu godinu zakupa – 18,50€/m² **Obračunske površine Retail prostora** (131,12m²), što daje iznos od **2.425,72€** (dvije hiljade četiri stotine dvadeset pet i 72/100 eura) bez PDV-a;
 - Za šestu godinu zakupa – 19,50€/m² **Obračunske površine Retail prostora** (131,12m²), što daje iznos od **2.556,84€** (dvije hiljade pet stotina pedeset šest i 84/100 eura) bez PDV-a;
 - Za sedmu godinu zakupa – 20,50€/m² **Obračunske površine Retail prostora** (131,12m²), što daje iznos od **2.687,96€** (dvije hiljade šest stotina osamdeset sedam i 96/100 eura) bez PDV-a;
 - Za osmu godinu zakupa – 21,50€/m² **Obračunske površine Retail prostora** (131,12m²), što daje iznos od **2.819,08€** (dvije hiljade osam stotina devetnest i 08/100 eura) bez PDV-a;
 - Za devetu godinu zakupa – 22,50€/m² **Obračunske površine Retail prostora** (131,12m²), što daje iznos od **2.950,20€** (dvije hiljade devet stotina pedeset i 20/100 eura) bez PDV-a;
 - Za desetu godinu zakupa – 23,50€/m² **Obračunske površine Retail prostora** (131,12m²), što daje iznos od **3.081,32€** (tri hiljade osamdeset jedan i 32/100 eura) bez PDV-a;
- B. **Zakupac** se obavezuje da **Mjesečnu zakupninu** plaća do 10. u mjesecu za tekući mjesec, počev od datuma isteka **Perioda besplatnog zakupa** koji traje 3 (tri) mjeseca od **Datuma otvaranja**.
- C. **Zakupac** će **Mjesečnu zakupninu** plaćati prema dostavljenoj fakturi i instrukcijama za plaćanje navedenim u njoj. Faktura se dostavlja najkasnije do 5. u mjesecu za tekući mjesec. U slučaju kašnjenja sa dostavljanjem fakture, **Zakupac** je u obavezi izvršiti plaćanje u roku od 5 dana od datuma prijema fakture.
- D. **Ugovorne strane** su saglasne da će **Zakupac** u slučaju kašnjenja sa isplatom zakupnine ili drugih obaveza po osnovu ovog Ugovora, biti obavezan da plati ugovorenu zateznu kamatu od 2% mjesečno koja teče svo vrijeme njegove docnje.
- E. Bez obzira na bilo šta drugačije navedeno u ovom Ugovoru, kašnjenje sa plaćanjem zakupnine i/ili drugih troškova koji proizilaze iz ovog Ugovora, predstavlja osnov za jednostrani raskid

ovog Ugovora bez otkaznog roka, uz pisanu opomenu od strane **Zakupodavca** najmanje 15 dana prije takvog raskida, osim ukoliko **Zakupac** izmiri sve dospjele obaveze u roku od 15 dana od datuma prijema opomene od strane **Zakupodavca**. U slučaju takvog raskida, **Zakupac** će biti u obavezi da plati ugovorenu zateznu kamatu preciziranu u prethodnom stavu ovog člana.

OSTALI TROŠKOVI

Član 8

- A. **Ugovorne strane** su saglasne da je **Zakupac** u obavezi da snosi mjesečne **Troškove održavanja** u iznosu utvrđenom od strane organa upravljanja zgradom (Skupština stanara). Navedeni iznos **Troškova održavanja** predstavlja akontaciju i taj iznos ne mora nužno biti konačan, već Skupština stanara može izvršiti obračun stvarnih **Troškova održavanja** na kraju svake kalendarske godine i **Zakupac** je dužan snositi iste koliko god budu iznosili, sve u skladu sa zakonom. Ovi troškovi plaćaju se do 10. u mjesecu za tekući mjesec počev od datuma **Primopredaje** odnosno za sve vanredne troškove obračunate od strane Skupštine stanara u roku od 7 dana od dobijanja računa.
- B. **Ugovorne strane** su saglasne da je **Zakupac** u obavezi da u toku trajanja zakupa, a počev od datuma **Primopredaje**, snosi troškove utrošene električne energije, isporučene vode, utrošene telefonske impulse i slično, obračunate prema stvarnoj potrošnji na osnovu stanja brojila **Retail prostora**. Ovi troškovi plaćaju se preko **Zakupodavca** ili direktno snabdjevaču/pružaocu usluge, ukoliko račun glasi na ime **Zakupca**. **Zakupac** je u obavezi da se registruje kao korisnik komunalnih usluga u roku od 30 dana od **Datuma otvaranja**, a **Zakupodavac** je u obavezi izdati sve saglasnosti i/ili drugu dokumentaciju potrebnu za to.
- C. Ukoliko **Zakupac** ne izmiruje troškove iz prethodnog stava ovog člana blagovremeno, **Zakupodavac** može u njegovo ime i za njegov račun izmiriti te troškove, uz obavezno **Zakupca** da te troškove nadoknadi **Zakupodavcu** odmah i to sa zakonskom zateznom kamatom od dana isplate do dana nadoknade tih sredstava od strane **Zakupca**.
- D. **Ugovorne strane** su saglasne da će sve naknade i troškove nastale po osnovu ovog Ugovora **Zakupac** plaćati uvećane za porez na dodatu vrijednost (PDV), osim u slučajevima kada su troškovi oslobođeni PDV-a prema pozitivnim propisima Crne Gore.

OSIGURANJE

Član 9

- A. **Ugovorne strane** su saglasne da **Zakupac** može o svom trošku osigurati svoju pokretnu imovinu (robu i opremu) i u obavezi je osigurati se od odgovornosti prema trećim licima. **Zakupodavac** ne snosi bilo kakvu odgovornost za štetu nastalu na pokretnoj imovini **Zakupca**.
- B. Radi izbjegavanja bilo kakve zabune, **Zakupodavac** neće snositi odgovornost u pogledu bilo koje povrede i/ili gubitka i/ili oštećenja imovine bilo koje vrste (bilo direktnog ili indirektnog) pričinjene **Zakupcu** i/ili radnicima i/ili službenicima i/ili agentima i/ili mušterijama i/ili posjetiocima i/ili klijentima i/ili bilo kojoj drugoj osobi koja se nalazila u **Retail prostoru** ili na bilo kojoj drugoj površini koju **Zakupac** drži uz dozvolu **Zakupodavca**, osim ukoliko je šteta nastala krivicom **Zakupodavca**. **Zakupac** preuzima punu odgovornost za sve navedene štete i preuzima obavezno da nadoknadi i obešteti **Zakupodavca** za bilo koju štetu za čije plaćanje se tereti **Zakupodavac** ili koju je **Zakupodavac** primoran da plati u vezi sa **Retail prostorom**, kao i za bilo koji trošak koji prouzrokuje u vezi takve štete, uključujući troškove pravnih usluga.

**GRAĐEVINSKE IZMJENE
RETAIL PROSTORA
Član 10**

- A. **Zakupac** može, isključivo uz prethodno dobijenu pisanu saglasnost **Zakupodavca** i uz pribavljenu svu potrebnu tehničku dokumentaciju izvršiti građevinske izmjene na **Retail prostoru**. Pod građevinskim izmjenama podrazumijeva se pregradjivanje, instalacije, ogradjivanje i bilo kakvi radovi adaptacije i/ili rekonstrukcije.
- B. U slučaju vršenja građevinskih izmjena iz prethodnog stava ovog člana, **Zakupac** ne može steći bilo kakva stvarna prava na **Retail prostoru**.
- C. **Zakupac** je odgovoran za svu štetu koju prouzrokuje vršenjem radova iz ovog člana.

**PODZAKUP
Član 11**

- A. **Ugovorne strane** su saglasne da **Zakupac** ne može davati **Retail prostor** u podzakup, niti raspolagati **Retail prostorom** na bilo koji način suprotan ovom Ugovoru, osim uz pisano odobrenje **Zakupodavca**. U suprotnom **Zakupodavac** može raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete.

**PRESTANAK I RASKID UGOVORA
Član 12**

- A. **Ugovorne strane** su saglasne da Ugovor prestaje, bez obaveze plaćanja ugovorne kazne:
- istekom perioda na koji je zaključen;
 - u slučaju da bilo koja od **Ugovornih strana** prestane da postoji zbog okolnosti na koje nije mogla uticati (stečaj, likvidacija i sl).
- B. **Zakupodavac** ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora, uz otkazni rok od 30 dana, bez prava **Zakupca** na naknadu štete i izmakle dobiti i uz obavezu **Zakupca** na plaćanje ugovorne kazne u iznosu ekvivalentnom iznosu od 3 (tri) **Mjesečne zakupnine** utvrđene za tekuću godinu zakupa uvećane za PDV, u slučaju kada:
- **Zakupac** i poslije pisane opomene od strane **Zakupodavca** nastavi da koristi **Retail prostor** suprotno ovom Ugovoru, ako oštećuje isti ili ga ne koristi kao dobar privrednik;
 - **Zakupac** bez prethodnog pismenog odobrenja od strane **Zakupodavca**, da u podzakup **Retail prostor** ili njegov dio;
 - **Zakupac** ne poštuje rokove predviđene ovim Ugovorom;
 - **Zakupac** ne izdaje fiskalne račune u skladu sa Zakonom;
 - **Zakupac** ne izvrši bilo koju od svojih obaveza predviđenih ovim Ugovorom u roku od 15 dana od prijema pisane opomene od strane **Zakupodavca**, osim ako je ovim Ugovorom definisano drugačije.
- C. **Zakupac** ima pravo jednostranog raskida uz otkazni rok od 30 dana, u slučaju povrede odredbi ovog Ugovora od strane **Zakupodavca**, pod uslovom:
- da je **Zakupac** pismenim putem ukazao **Zakupodavcu** na takvo kršenje odredbi ovog Ugovora;
 - da **Zakupodavac** ni u roku od 30 (trideset) dana od prijema pismena iz prethodne tačke ovog stava nije prestao sa kršenjem odredbi ovog Ugovora na koje mu je ukazao **Zakupac**.

- D. **Zakupac** po isteku prve godine zakupa ima pravo jednostranog raskida bez navođenja razloga, ali samo ako prije takvog raskida isplati naknadu za raskid/ugovornu kaznu jednaku iznosu od 6 (šest) **Mjesečnih zakupnina** utvrđenih za tekuću godinu zakupa bez PDV-a (kao bespovratnu naknadu za prijevremeni raskid Ugovora bez krivice **Zakupodavca**), kao i sve druge troškove po osnovu ovog Ugovora dospjele do dana raskida. U slučaju raskida po osnovu ovog stava, **Zakupac** je dužan vratiti **Retail prostor** u skladu sa članom 13 ovog Ugovora.
- E. **Ugovorne strane** su saglasne da ovaj Ugovor može prestati i sporazumno, prije isteka perioda na koji je zaključen, u kom slučaju će se zaključiti sporazum o raskidu ovog Ugovora kojim će biti definisani uslovi raskida.
- F. **Ugovorne strane** su saglasne da pored prava iz stava A-E ovog člana, svaka ugovorna strana zadržava pravo na naknadu stvarne štete, ali bez prava da zahtijeva naknadu izgubljene dobiti, osim ako je ovim Ugovorom definisano drugačije.
- G. **Zakupac** je saglasan da **Zakupodavac** ima pravo da od prvog dana otkaznog roka, na **Retail prostoru** postavi obavještenje da se isti izdaje, kao i da u toku radnog vremena dovodi potencijalne zakupce u **Retail prostor** radi razgledanja.

VRAĆANJE RETAIL PROSTORA Član 13

- A. **Zakupac** se obavezuje da po prestanku ovog Ugovora po bilo kom osnovu, izmiri sve do tada nastale obaveze i vrati **Zakupodavcu Retail prostor** u stanju u kojem ga je primio, uzimajući u obzir razumno habanje usled redovne upotrebe, u roku od 15 dana od prestanka ovog Ugovora.
- B. Ukoliko **Zakupodavac** pisanim putem ne obavijesti **Zakupca** drugačije, svi enterijerski i drugi dodaci u **Retail prostoru** učinjeni od strane **Zakupca** odnosno o trošku **Zakupca**, koji se ne mogu ukloniti bez oštećenja (poput rasvjete, HVAC sistema, instalacija itd.), ostaju u **Retail prostoru** bez prava **Zakupca** na bilo kakvu naknadu po tom osnovu i **Zakupac** se ovim putem neopozivo odriče svih tužbi, pravnih lijekova ili zahtjeva koje može imati prema **Zakupodavcu** po tom osnovu.
- C. **Ugovorne strane** su saglasne da se prilikom vraćanja **Retail prostora** sačini Zapisnik o primopredaji, kojim će se konstatovati sve činjenice u vezi sa stanjem **Retail prostora** i obavezama ugovornih strana u vezi sa prestankom ovog Ugovora.
- D. Zapisnik iz prethodnog stava ovog člana sačinije ovlašćena lica obje ugovorne strane u roku od 15 dana od dana prestanka ovog Ugovora.
- E. U slučaju nepoštovanja roka iz stava A ovog člana, **Zakupac** je dužan platiti **Zakupodavcu** ugovornu kaznu u iznosu od dvije **Dnevne zakupnine** za svaki dan zakašnjenja, pri čemu **Zakupodavac** ima pravo da nakon isteka roka iz stava A ovog člana (i) preuzme prostor bez prisustva **Zakupca**, kao i sačini i potpiše zapisnik o stanju **Retail prostora** i stvarima u njema bez prisustva **Zakupca**, (ii) promijeni brave na **Retail prostoru** i (iii) fakturiše **Zakupcu** svaki iznos potreban za dovođenje **Retail prostora** u prvobitno stanje, pri čemu **Zakupodavac** nema obavezu čuvanja stvari zatečenih u **Retail prostoru** na datum isteka roka od 15 dana od prestanka zakupodavnog odnosa, već će se smatrati da ih je **Zakupac** napustio. **Zakupac** se ovim putem neopozivo odriče svih tužbi, pravnih lijekova ili zahtjeva koje može imati prema **Zakupodavcu** po osnovu preuzimanja **Retail prostora** na gore opisani način.

NAKNADA ŠTETE Član 14

- A. **Ugovorne strane** su odgovorne jedna drugoj za štetu koja nastane neispunjenjem ili docnjom u ispunjenju obaveza iz ovog Ugovora ili u vezi sa ovim Ugovorom, kao i štetu koja nastane obavljanjem djelatnosti u **Retail prostoru** ili van njega, ako ovim Ugovorom nije drugačije definisano.
- B. Pravo na naknadu štete ne isključuje pravo **Ugovornih strana** na raskid ovog Ugovora.
- C. **Ugovorne strane** nisu odgovorne za naknadu štete nastale neispunjenjem ili docnjom u ispunjenju obaveza iz ovog Ugovora ili u vezi sa ovim Ugovorom usljed dejstva više sile, već se rokovi za ispunjenje istih produžavaju za vrijeme za koje je trajalo dejstvo više sile.
- D. U slučaju da **Zakupodavac** izvrši bilo kakva plaćanja ili druga davanja u ime i za račun **Zakupca**, na osnovu solidarne odgovornosti, ili po drugom osnovu, za vrijeme ili u vezi sa korišćenjem **Retail prostora** po ovom Ugovoru, **Zakupodavac** će imati regresno pravo na namirenje takvih troškova od **Zakupca**. Naknada u smislu ovog člana podrazumijeva troškove postupka i kazne izrečene **Zakupodavcu** i/ili odgovornom zastupniku **Zakupodavca**, kao i razumne troškove pravnog zastupanja, ili troškove koje je platio **Zakupodavac** u cilju otklanjanja nedostataka u skladu sa instrukcijama nadležnog organa.

VALIDNOST UGOVORA

Član 15

- A. Ugovorne strane su saglasne da ukoliko bilo koja odredba ovog Ugovora bude od strane suda proglašena za nevažeću, ništavu ili neizvršivu, takvo proglašenje neće imati uticaja na važenje ostalih odredbi ovog Ugovora, koje će se primjenjivati i ostati na snazi. Ugovorne strane su se sporazumjele da takvu nevažeću, ništavu ili neizvršivu odredbu zamijene novom odredbom koja će u najvećoj mogućoj mjeri zadovoljavati ekonomske, pravne i komercijalne ciljeve koje je imala ugovorna odredba koja se mijenja.

POSLOVNA TAJNA

Član 16

- A. Odredbe ovog Ugovora, informacije u vezi sa poslovanjem ugovornih strana, kao i sve informacije koje nisu poznate javnosti, a poznate su ugovornim stranama po osnovu ovog Ugovora, smatraju se povjerljivim poslovnim informacijama.
- B. **Ugovorne strane** garantuju da informacije iz prethodnog stava ovog člana neće objelodaniti bilo kojem trećem licu, osim:
- kada se to zahtijeva na osnovu zakona ili po nalogu nadležnog suda;
 - kada je to neophodno za obavljanje poslovnih aktivnosti **Ugovornih strana** (banke i druge finansijske institucije);
 - u onoj mjeri u kojoj su povjerljive poslovne informacije postale dostupne ili opšte poznate javnosti, u vrijeme takvog otkrivanja, ali ne kao rezultat povrede odredbi ovog člana od strane **Ugovornih strana**;
 - kada je lice kome se otkrivaju povjerljive poslovne informacije lice zaposleno kod neke od **Ugovornih strana** i takve informacije su mu neophodne za rad, u kom slučaju ta **Ugovorna strana** garantuje da to treće lice neće objelodaniti ovakve informacije;
 - ukoliko **Ugovorna strana** koja objelodani povjerljivu informaciju dokaže da je već bila u posjedu informacije u trenutku objelodanivanja, i u pogledu koje ne postoji obaveza povjerljivosti po nekom drugom ugovoru i koja nije dobijena, direktno ili indirektno, od druge **Ugovorne strane**; ili

- ako se otkrivanje takvih informacija izričito dopušta nekom drugom odredbom ovog Ugovora.
- C. **Ugovorne strane** se obavezuju, pod prijetnjom krivične i materijalne odgovornosti da će povjerljive poslovne informacije držati povjerljivim kako u periodu trajanja ovog Ugovora tako i tokom perioda od 3 (tri) godine po prestanku ovog Ugovora, bez obzira na osnov prestanka istog.

ZVANIČNA KOMUNIKACIJA

Član 17

- A. Sva obavještenja i ostala komunikacija između Ugovornih strana po osnovu ovog Ugovora, smatraće se da je propisno data ili ostvarena ukoliko je predata (u slučaju lične isporuke ili pisma) ili dostavljena (u slučaju email-a) prema stranki kojoj je takvo obavještenje ili komunikacija upućena, u skladu sa ovim članom. Sva obavještenja ili ostala komunikacija mora biti adresirana na adrese primaoca koje su dolje označene (s tim da, bilo **Zakupodavac** bilo **Zakupac** mogu navesti bilo koju drugu adresu ili email dostavljanjem drugoj strani pisanog obavještenja o tome):

Zakupodavac:

- Adresa: Trg nezavisnosti bb, 81000 Podgorica, Crna Gora
Na pažnju: Izvršnom direktoru;
- Email: office@admiralholding.me, cc lidija.djakonovic@admiralholding.me

Zakupac

- Adresa: Ivana Vujoševića br. 4, 81000 Podgorica odnosno Dr. Ljubomira Rašovića bb (od primopredaje Retail prostora);
Na pažnju: Izvršnom direktoru;
Email: mirakrivokapic@yahoo.com

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18

- A. Odredbe ovog Ugovora predstavljaju integralnu volju ugovornih strana i sadrži sve o čemu su se one dogovorile. Svi usmeni ili prethodni pismeni dogovori, prepiska i razgovori koji nisu uključeni u odredbe ovog ugovora smatraju se nepostojećim i nemaju nikakvog uticaja na ugovorne odnose ugovornih strana.
- B. Izmjene i dopune ovog Ugovora mogu se vršiti isključivo pisanim putem.
- C. Rokovi predstavljaju bitni element ovog Ugovora i mogu biti osnov za raskid ovog Ugovora u skladu sa članom 12 stav B ovog Ugovora.
- D. Ugovorne strane su saglasne da će se sva međusobna korespondencija obavljati isključivo pisanim putem i preko unaprijed predviđenih lica.
- E. Ugovorne strane su saglasne da sve sporove rješavaju sporazumno, a u slučaju spora nadležan je redovni sud u Podgorici.
- F. Na sve odnose ugovornih strana koji nisu definisani ovim Ugovorom primjenivaće se pozitivni zakonski propisi Crne Gore.

- G. Ovaj Ugovor je sačinjen na crnogorskom jeziku.
- H. Ovaj Ugovor je sačinjen u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih svaki potpisan i ovjeren primjerak predstavlja original. Svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan) primjerak, dok je 1 (jedan) primjerak za organ nadležan za ovjeru.

ZAKUPODAVAC

Izvršni direktor

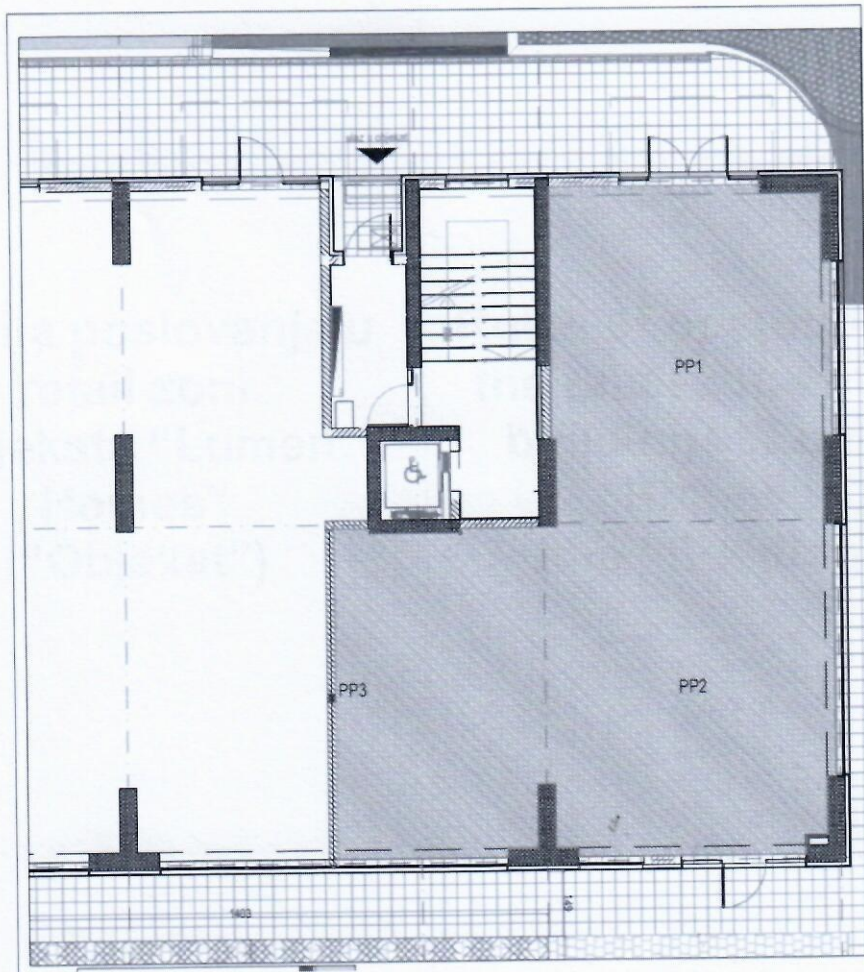
ZAKUPAC

Izvršni direktor


Društvo za građevinarstvo, promet i nekretnost
ADMIRAL HOLDING
1
PODGORICA
d.o.o.


Društvo za
PODGORICA
Društvo za promet i usluge

PRIZEMLJE / OBJEKAT B – 131.12 m²



POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

Notar Darko Čurić sa sjedištem u Podgorici, Trg Nezavisnosti br. 1

(naziv i sjedište suda/organa lokalne uprave/ime i prezime i sjedište notara koji vrši ovjeru potpisa ili rukopisa)

potvrđuje da su:

1. Željko Mitrović, rođen/a 12.10.1978. g. po sopstvenoj izjavi sa prebivalištem u mjestu Podgorica, ulica Milana Božovića 12 u ime pravnog lica DRUŠTVO ZA GRAĐEVINARSTVO, TURIZAM I PROMET NEKRETNINAMA ADMIRAL HOLDING D.O.O. PODGORICA
2. Darko Vukčević, rođen/a 02.07.1983. g. po sopstvenoj izjavi sa boravištem u mjestu Podgorica, ulica Ivana Vujoševića 4 u ime pravnog lica DOO CAFFEINE COMPANY DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE EXPORT - IMPORT PODGORICA

(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

Priznali potpise za svoje na ispravi: Ugovor o zakupu retail prostora sa priložima

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

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

Istovjetnost imenovanih utvrđena je na osnovu:

1. ličnu kartu br. I284322Z6 izdate od PJ Podgorica, dana 14.02.2025. godine
2. ličnu kartu br. I2J315261 izdat od PJ PODGORICA, dana 05.02.2025. godine

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka _____

(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu _____

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok _____ čiji je identitet utvrđen na osnovu _____

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu _____

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani/a Željko Mitrović je ovlašćen/a za zastupanje pravnog lica DRUŠTVO ZA GRAĐEVINARSTVO, TURIZAM I PROMET NEKRETNINAMA ADMIRAL HOLDING D.O.O. PODGORICA što je utvrđeno na osnovu uvida u web sajt CRPS-a na dan ovjere, a Imenovani/a Darko Vukčević je ovlašćen/a za zastupanje pravnog lica DOO CAFFEINE COMPANY DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE EXPORT - IMPORT PODGORICA što je utvrđeno na osnovu uvida u web sajt CRPS-a na dan ovjere.

(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Taksa odnosno naknada za izvršenu ovjeru potpisa na 3 primjerka isprave sa uračunatim PDV iznosi 19,36 eura.

Broj: OV 4001/2025

Ovjera izvršena dana 29.10.2025. godine u 12:06 časova

OVJERU IZVRŠIO
Notar Darko Čurić

CRNA GORA
NOTAR
ČURIĆ DARKO
PODGORICA



PROJEKTNI ZADATAK

UVOD: Na zahtjev investitora "CAFFEINE COMPANY DOO", a u skladu sa važećom planskom dokumentacijom, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, kao i tehničkim normativima, potrebno je uraditi Idejno rješenje za postavljanje ugostiteljske bašte uz postojeći poslovni prostor na lokaciji KP 1649/5 KO Podgorica I.

CILJ:

Projektovati funkcionalnu i estetski usklađenu ugostiteljsku baštu koja se sastoji iz dvije cjeline razdvojene prolazom, ukupne površine prilagođene UT uslovim, sa akcentom na moderni dizajn i udobnost korisnika.

PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Lokacija: KP 1649/5 KO Podgorica I – Zona II. Struktura> Bašta se sastoji iz dva dijela (dimenzija 18,29 m2 sa definisanim pješačkim prolazom između njih.

Konstrukcija: Predvidjeti konstrukciju pergole koja služi za zaštitu od sunca, a čiji su tip, materijalizacija i izgled definisani priloženom grafičkom dokumentacijom.

Materijali: Konstrukcija treba biti montažno-demontažnog karaktera.

OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE

Urbanističko-tehnički uslovi izdati od nadležnog organa.

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije.

Grafički prilozi i skice dostavljene od strane investitora.

SPECIFIČNI ZAHTJEVI

Organizacija; prostora Jasno razgraničiti dvije zone sjedenja uz obezbjeđivanje nesmetanog protoka ljudi kroz centralni prolaz.

Zaštita od sunca; Cjelokupan prostor bašte prekriti pergolom u skladu sa tehničkim opisom i estetikom lokala.

Opremanje; Predvidjeti raspored sjedenja koji maksimizuje kapacitet, ali zadržava komfor i standarde ugostiteljskog objekta.



Naručilac
CAFFEINE COMPANY DOO

TEHNIČKI OPIS

Predmetni ugostiteljski objekat – bašta uz lokal, nalazi se na lokaciji KP 1649/5, KO Podgorica I, Opština Podgorica. Prostor je predviđen za postavljanje privremenog objekta u sklopu urbane zone II, u neposrednoj blizini postojećeg poslovnog prostora investitora "CAFFEINE COMPANY DOO".

NAMJENA OBJEKTA

Predmetni objekat je montažno-demontažna ugostiteljska bašta, namijenjena pružanju usluga posluživanja pića i boravka gostiju na otvorenom i natkrivenom prostoru. Bašta je sezonskog karaktera, projektovana tako da ne predstavlja trajnu gradnju i da se može u potpunosti ukloniti nakon perioda korišćenja.

FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA PROSTORA

Objekat se sastoji od sljedećih funkcionalnih cjelina:

Dvije zone za sjedenje: Bašta je podijeljena na dva simetrična dijela, čime se omogućava optimalno korišćenje prostora uz zadržavanje komfora.

Pješački prolaz: Između dva dijela bašte 2m predviđen je slobodan prolaz koji omogućava nesmetanu komunikaciju pješaka i pristup lokalu.

Zona natkrivene terase: Prostor je u potpunosti zaštićen od direktnog sunčevog zračenja sistemom pergole.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Nosiva drvena konstrukcija bašte i pergole je montažno-demontažnog tipa. Konstrukcioni sistem čine vertikalni stubovi i horizontalne grede (pergola), čiji su tip i estetika usklađeni sa modernim dizajnom lokala i urbanističkim zahtjevima lokacije.

Krovnna konstrukcija i pokrivač:

Zaštita od sunca riješena je preko pergole koja je prekrivena vodootpornim platnom, koja osiguravaju prijatan boravak gostiju uz zadržavanje prozračnosti prostora.

S obzirom na montažno-demontažni karakter i upotrebu savremenih, lakih materijala, objekat ima minimalan uticaj na okolinu i u potpunosti je usklađen sa urbanim ambijentom Podgorice.

NAMJENA POVRŠINA

Bašta - dio A 18.29 m²

Bašta - dio B 18.29 m²

UKUPNA POVRŠINA BAŠTE 36.58 m²

UPOREDNA ANALIZA ZADATIH I OSTVARENIH PARAMETARA:

Zadati parametri:

Površina bašte cca 36.60 m²

Ostvareno:

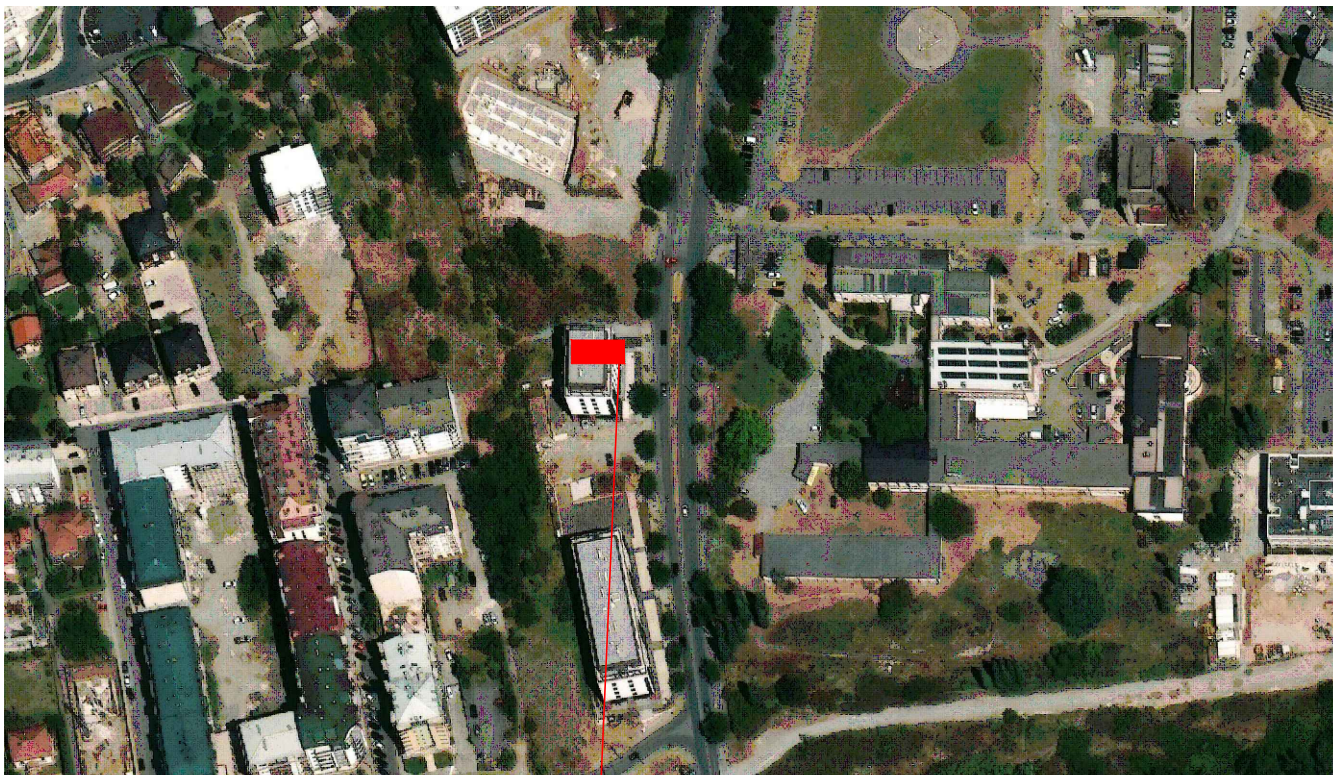
Površina bašte 36.58 m²



Zorica Popadić, dipl.ing.arh.

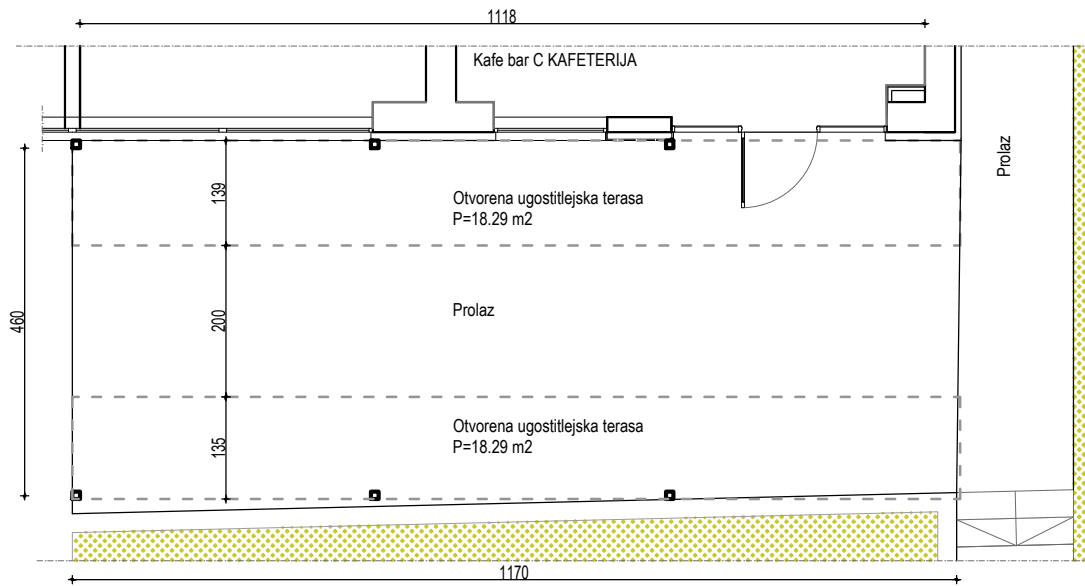
Zorica Popadić

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

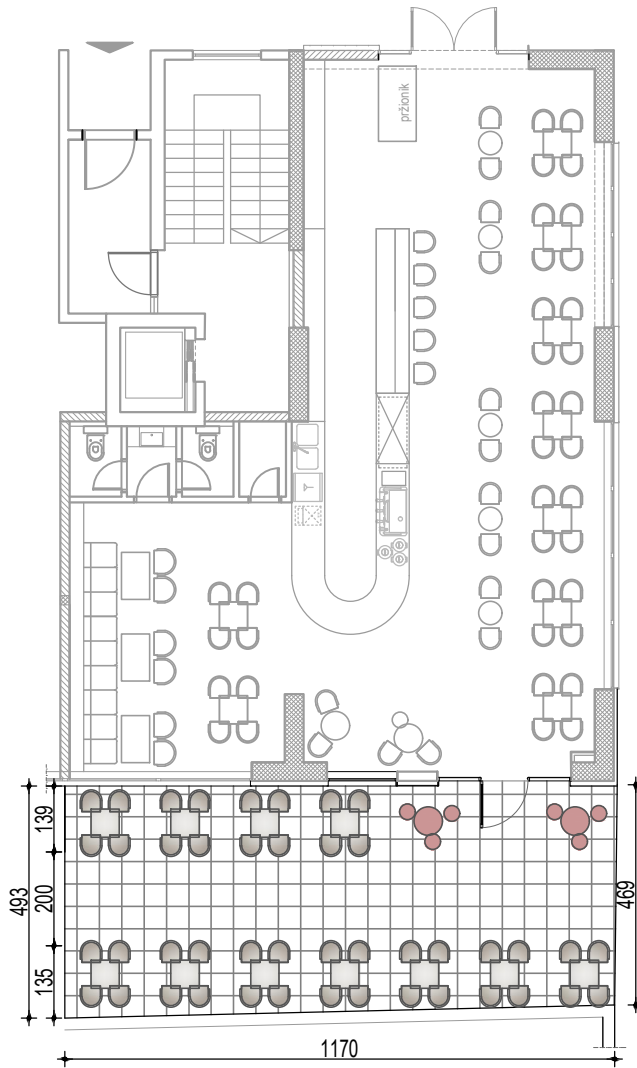


Lokacija

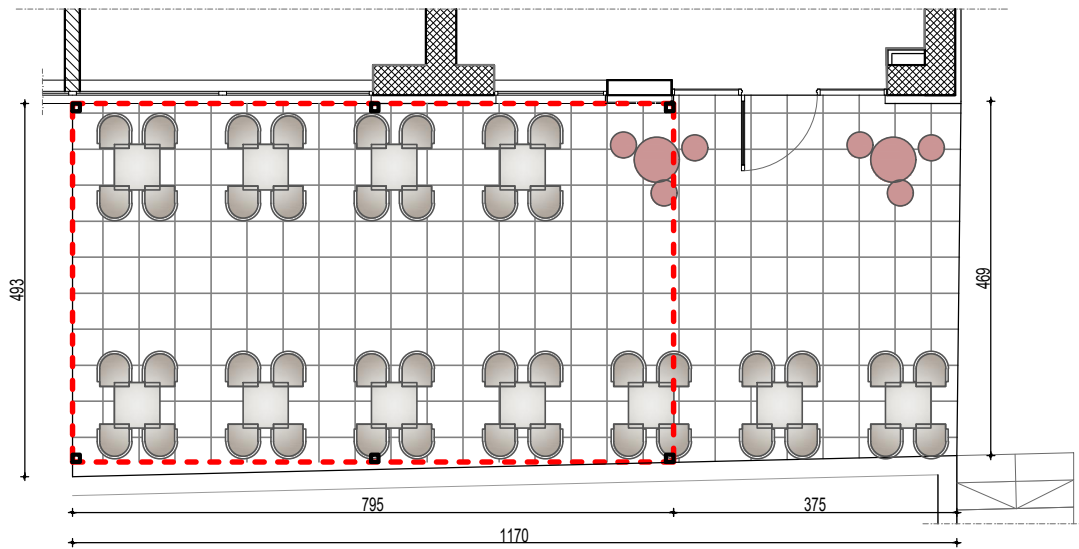
PROJEKTANT:	"OA2" DOO Podgorica	INVESTITOR:	C kafeterija		
Objekt:	MONTAŽNO-DEMONTAŽNI PRIVREMENI OBJEKAT UGOSTITELJSKI OBJEKAT SA TERASOM	Lokacija:	Izlasje: Ulica Dr Ljubomira Radovića, Podgorica, kat.parosla 16485		
Autor projekta:	Zorica Popadić, dia	Vrsta tehničke dokumentacije:			
Višeni projektant:	Zorica Popadić, dia				
Odgovorni projektant:	Zorica Popadić, dia	IDEJNO RJEŠENJE			
Sastavio:	Luka Spalević	Do tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA	Skaliranje:	1:50
Datum izrade i M.P.:	april, 2026.god.	Prilog:	Lokacija	Prig. priloga:	01
		Datum revizije i M.P.:		Prig. listova:	



PROJEKTANT:	"OA2" DOO Podgorica	INVESTITOR:	C kafeterija		
Objekt:	MONTAŽNO-DEMONTAŽNI PRIVREMENI OBJEKAT UGOSTITELJSKI OBJEKAT SA TERASOM	Lokacija:	Ilokija: Ulica Dr Ljubomira Radovića, Podgorica, kat.parosla 16495		
Autor projekta:	Zorica Popadić, dia	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE		
Višeni projektant:	Zorica Popadić, dia				
Odgovorni projektant:	Zorica Popadić, dia	Do tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA	Skaliranje:	1:50
Saradnik:	Luka Spalević	Prilog:	PRESJEK A-A	Prig. priloga:	04
					Prig. strana:
Datum izrade i M.P.:	april, 2026.god.	Datum revizije i M.P.:			



PROJEKTANT:	"OA2" DOO Podgorica	INVESTITOR:	FIMAX DOO	
Objekt:	MONTAŽNO-DEMONTAŽNI PRIVREMENI OBJEKAT UGOSTITELJSKI OBJEKAT SA TERASOM	Lokacija:	Lokacije: Ulica Seika Zasta 2, Podgorica KP 1329/04	
Autor projekta:	Zorica Popadić, dia	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	
Vođeo projektant:	Zorica Popadić, dia	Do tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA	Skaliranje: 1:50
Odgovorni projektant:	Zorica Popadić, dia	Prilog:	Osnova lokala sa bastom	Prig. priloga: 02
Saradnici:	Luka Spalević	Prig. listova:		
Datum izrade i M.P.:	april, 2026.god.	Datum revizije i M.P.:		



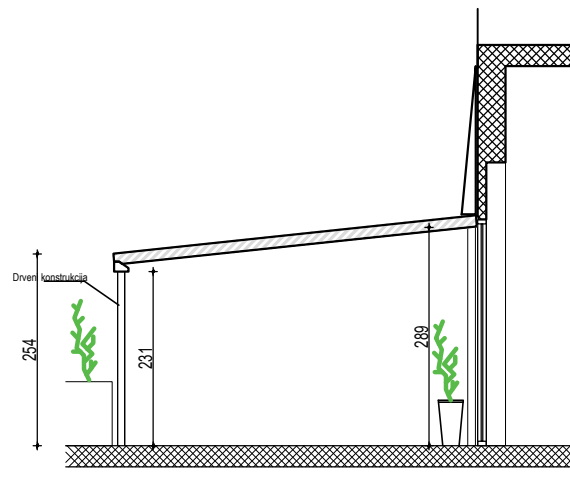
--- zona pergole

PROJEKTANT:	"OA2" DOO Podgorica	INVESTITOR:	C kafeterija
Objekt:	MONTAŽNO-DEMONTAŽNI PRIVREMENI OBJEKT UGOSTITELJSKI OBJEKT SA TERASOM	Lokacija:	Istakje: Ulica Dr Ljubomira Radovića, Podgorica, kat.parosla 16495
Autor projekta:	Zorica Popadić, dia	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Višeni projektant:	Zorica Popadić, dia	Do tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Zorica Popadić, dia	Škaleri:	1:50
Saradnik:	Luka Spalević	Prilog:	PRESJEK A-A
Datum izrade i M.P.:	april, 2026.god.	Prig. priloge:	04
		Prig. listine:	
		Datum revizije i M.P.:	

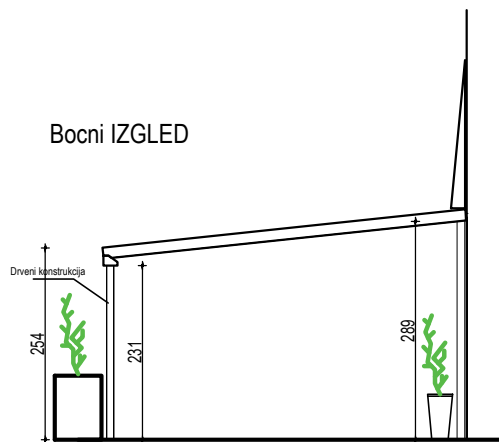
Prednji IZGLED



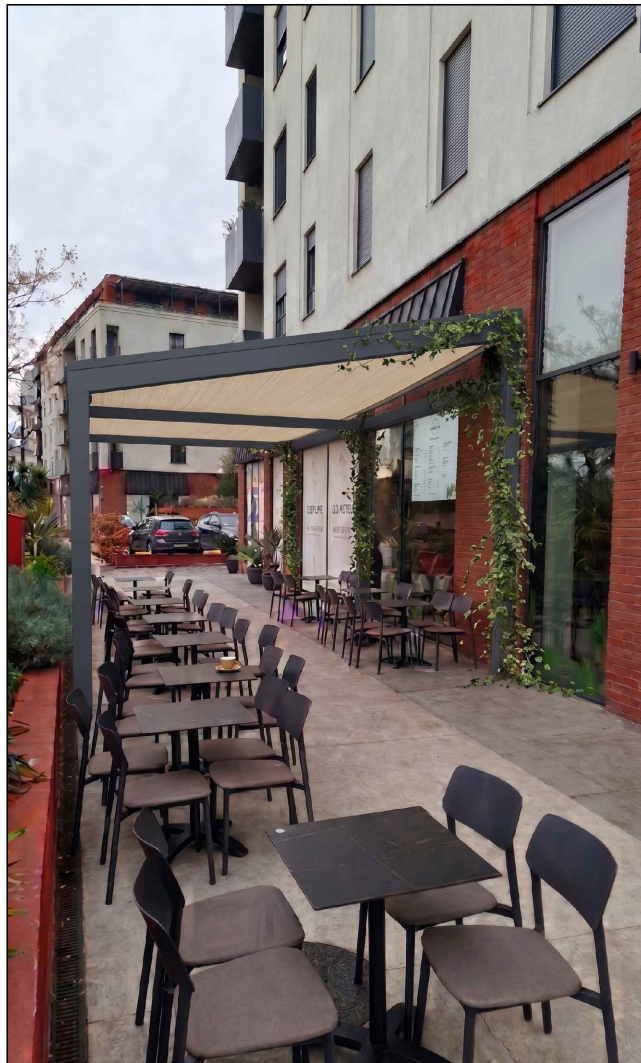
PRESJEK



Bocni IZGLED



PROJEKTANT:	"OA2" DOO Podgorica	INVESTITOR:	C kafeterija
Objekt:	MONTAŽNO-DEMONTAŽNI PRIVREMENI OBJEKAT UGOSTITELJSKI OBJEKAT SA TERASOM	Lokacija:	Ilokija: Ulica Dr. Ljubomira Raševića, Podgorica, kat.parosla 16495
Autor projekta:	Zorica Popadić, dia	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Visoki projektant:	Zorica Popadić, dia	Do tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Zorica Popadić, dia	Skaliranje:	1:50
Saradnik:	Luka Spalević	Prilog:	PRESJEK A-A
Datum izrade i M.P.:	april, 2026.god.	Prilog:	04
		Datum revizije i M.P.:	



PROJEKTANT: "OA2" DOO Podgorica		INVESTITOR: C kafeterija	
Objekat: MONTAŽNO-DEMONTAŽNI PRIVREMENI OBJEKAT UGOSTITELJSKI OBJEKAT SA TERASOM		Lokacija: Ilokija: Ulica Dr Ljubomira Radovića, Podgorica, kat.parosla 16495	
Autor projekta: Zorica Popadić, dia	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Višeni projektant: Zorica Popadić, dia	Do tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		
Odgovorni projektant: Zorica Popadić, dia	Makšeg: 1:50		Prilog: PRESJEK A-A
Sastavio: Luka Spalević	Prilog: PRESJEK A-A		Prilog: 04
Datum izrade i M.P.: april, 2026.god.		Datum revizije i M.P.:	