

Crna Gora  
Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT  
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./ Nr.:05-324/2-16  
Ulcinj / Ulqin, 28.06.2016. god.

“MARA COMPANY D.O.O.”  
Izvršni direktor – Alberta Lukić

Ulcinj  
Kolomza, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta proizvodne hale sa pogonom za preradu maslina, odnosno proizvodnju maslinovog ulja u Kolomzu, Opština Ulcinj.

Sam. savjetnik I za urbanizam,  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

Dostravljeno:  
3x imenovanom  
1x uz predmet  
1x a/a



V.D. SEKRETAR-a,  
ari Aleksandar Dabović, dipl.ing.



**Crna Gora  
Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj**  
**Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm**

Br./ Nr.:05-324/2-16  
Ulcinj / Ulqin, 24.06.2016. god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 3. stav 1. tačka 15., člana 4, 5 i 6 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa („Sl.list CG“ br. 21/14 – opštinski propisi) i Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, br.01-1200/16 od 24.06..2016.godine, na zahtjev „**MARA COMPANY D.O.O.**“ iz Podgorice, Izvršni direktor – Alberta Lukić, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta proizvodne hale sa pogonom za preradu maslina, odnosno proizvodnju maslinovog ulja u Kolomzu na dio katastarske parcele br.1149 sa lista nepokretnosti br.83 KO Kolomza, Opština Ulcinj**

**POSTOJEĆE STANJE**

**Lokacija:**

Lokacija za izgradnju objekta proizvodne hale sa pogonom za preradu maslina, odnosno proizvodnju maslinovog ulja u Kolomzu u Opštini Ulcinj, nalazi se u naselju Kolomza, kako je prikazano na skici - grafički prikaz lokacije na katastarskoj podlozi urađen od strane "GEOAS " D.O.O. iz Podgorice.

Lokacija za izgradnju objekta proizvodne hale sa pogonom za preradu maslina, odnosno proizvodnju maslinovog ulja u Kolomzu nije obuhvaćena detaljno urbanističkim planom odnosno planskom dokumentacijom.

**Izgradnja objekta proizvodne hale sa pogonom za preradu maslina, odnosno proizvodnju maslinovog ulja u Kolomzu - Ulcinj**

Izgradnja objekta proizvodne hale sa pogonom za preradu maslina, odnosno proizvodnju maslinovog ulja u Kolomzu, gradi se u skladu sa standardima i normativima za izgradnju industrijskih objekata, na dio katastarske parcele br.1149 sa lista nepokretnosti br.83 KO Kolomza, 1/1 svojina Lukić L. Nikola iz Ulcinja površine od 1.966,40 m<sup>2</sup>.

Ugovorom o zakupu, br.100/02 od 06.05.2002 sačinjen kod adv. Novica N. Jovović iz Podgorice, katastarska parcela br.1149 sa lista nepokretnosti br.83 KO Kolomza data je u zakup na ime Lukić Z. Aleksa, sa pravom davanja istog u podzakup.

Ugovorom o podzakupu, ovjeren kod NOTARA Kalabrezi Gzim pod br.OVP 1832/2016 od 25.06.2016.god., katastarska parcela br.1149 sa lista nepokretnosti br.83 KO Kolomza data je u podzakup od 01.06.2016.god. na ime "Mara company D.O.O." iz Podgorice, koga zastupa izvršni direktor Alberta Lukić.

**URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE TERENA**

Na dio katastarske parcele br. 1149 sa lista nepokretnosti br.83 KO Kolomza, uraditi projekat izgradnje objekta proizvodne hale sa pogonom za preradu maslina, odnosno proizvodnju maslinovog ulja u Kolomzu, spratnosti P sa galerijom (prizemlje), ukupno bruto površine od 325,80 m<sup>2</sup> (bruto površina prizemlja 312,25 m<sup>2</sup> i bruto površina galerije 13.50 m<sup>2</sup>).

Objekat proizvodne hale sa pogonom za preradu maslina, odnosno proizvodnju maslinovog ulja u Kolomzu, čine:

**Prizemlje;** laboratorija, skladišna komora, proizvodni pogon, dvije kancelarije, garderoba i sanitarni čvorovi sa predprostorom.

**Galerija;** kancelarija.

**Izgradnja objekata je moguća pod sljedećim uslovima:**

- namjena; objekta za preradu maslinovog ulja,
- bruto površina objekta u osnovi (prizemlje) ..... 312,25 m<sup>2</sup>,
- bruto površina galerije ..... 13.50 m<sup>2</sup>,
- ukupno bruto površina objekta ..... 325,80 m<sup>2</sup>,
- spratnost objekta: P sa galerijom ( prizemlje ),
- materijal: tvrda gradnja
- konstrukcija objekta: čelična sa armirano betonskom temeljnom konstrukcijom. Osnovni konstruktivni elementi su: stubovi, rožnjače, rešetkasti krovni nosači i spregovi,
- rožnjače: proste grede, raspona 5,00 m od hop kutijastih profila,
- krovni nosač: rešetka raspona 10,00 m,

- krov: dvovodni, nagib krovnih ravni je 9°,
- temeljna konstrukcija: armiranobetonska,
- nadstrešnica: jednovodna, nagiba 9°.
- krovni pokrivač: izolacioni paneli,
- fasadni i unutrašnji (pregradni) zidovi: izolacioni paneli,

Na parceli planirati izgranju jama za nusprodukte proizvodnog procesa (jama za kominu vegetativnu vodu) kao i setičku jamu.

Uređenje parcele planirati u skladu sa namjenom objekta.

Izgradnju objekta proizvodne hale sa pogonom za preradu maslina, odnosno proizvodnju maslinovog ulja u Kolomzu izvesti prema tehničkim propisima i programskom zadatku investitora sa ciljem poboljšanja uslova za preradu maslina koji će da zadovolji uslove po standardima EU. Izgradnjom objekta zaposliće se novi radnici lokalne zajednice i stvaraju se bolji uslovi za bavljenje maslinarstvom stanovništva ovog kraja.

Glavni projekat treba da sadrži sve faze za izgradnju objekata, a po potrebi investitora može da sadrži i druge objekte tehničke infrastrukture i uređenja terena.

Glavni projekat uraditi u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i drugih propisa, kao i važećim tehničkim normativima, standardima i normativima kvaliteta za izgradnju industrijskih objekata.

### **KARAKTERISTIKE PRIRODNIH USLOVA**

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

**Temperatura vazduha** :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana

**Osunčanje** iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

**Padavine:** na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.

**Relativna vlažnost** je 69%

**Vazdušni pritisak** /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

**Vjetar:** jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti, a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru ,februaru, novembru, decembru i martu.

### **POSEBNI USLOVI:**

- I. Tehničku dokumentaciju uraditi prema Odluci o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa („Sl.list CG“ br. 21/14 – opštinski propisi), Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (sl.list CG br.51/08, 40/10, 34/1, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list RCG" br.22/02), a u skladu sa tehničkim propisima normativima i standardima za ovu vrstu objekata.
- II. Projektno dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- III. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG „ br. 48/08).

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju sa Izvještajem o izvršenoj Reviziji u svemu u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( "Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/1, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14 ), Pravilnika o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta (Sl.list CG br.81/08 od 26.12.2008 god.) i Odluci o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa („Sl.list CG“ br. 21/14 – opštinski propisi), dostavi službi Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih 3 (tri) u analognoj i 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova je grafički prikaz lokacije na katastarskoj podlozi u razmjeri 1 : 250 urađen od strane geodetske organizacije "GEOAS " D.O.O. iz Podgorice u februaru 2016.godine, Ugovor o zakupu, br.100/02 od 06.05.2002 sačinjen kod adv. Novica N. Jovović iz Podgorice i Ugovor o podzakupu, ovjeren kod NOTARA Kalabrezi Gzim pod br.OVP 1832/2016 od 25.06.2016.god..

**Sam. savjetnik I za urbanizam,**  
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ

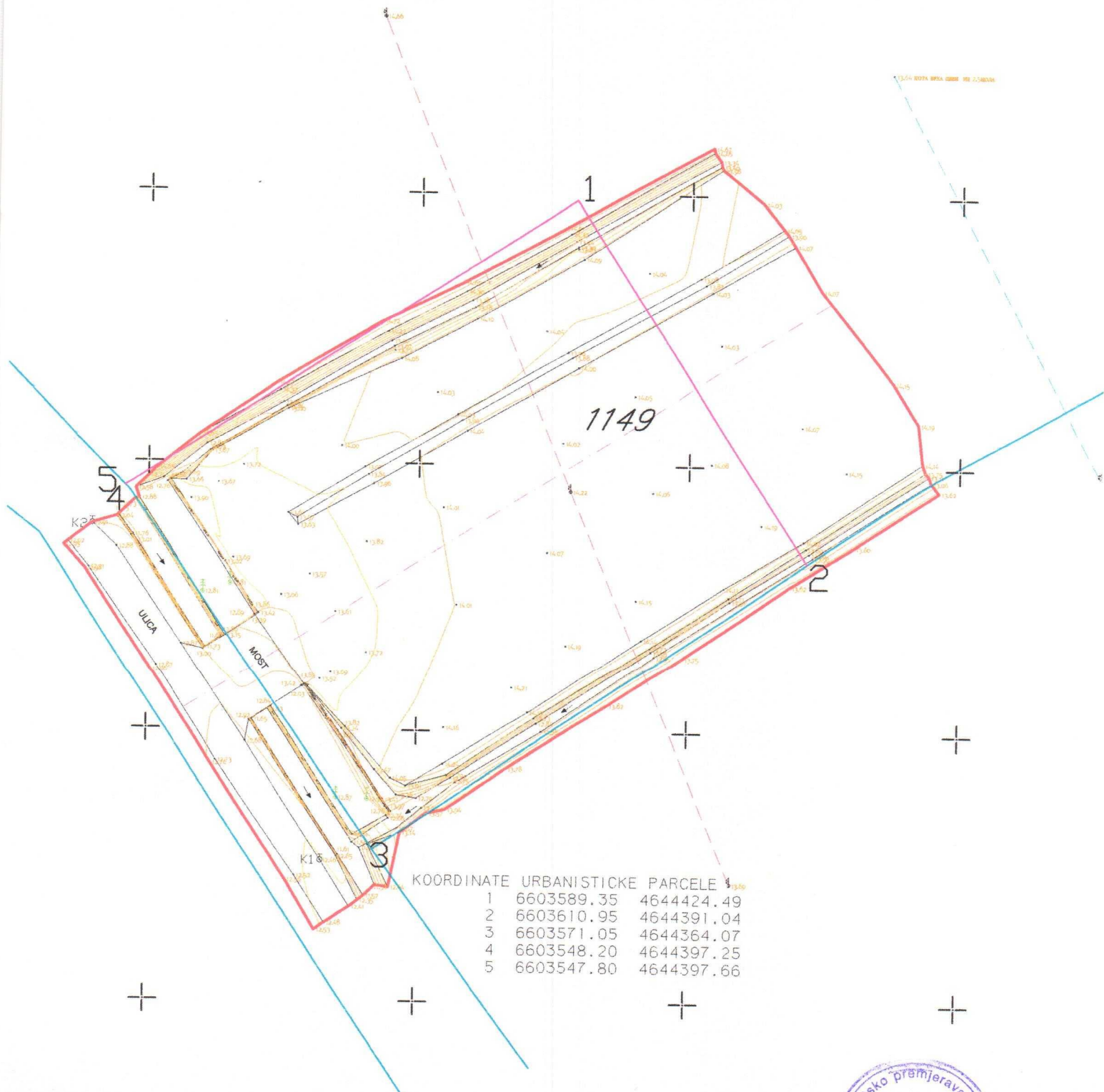
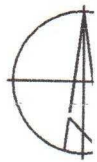
Dostravljeno:  
3x Imenovanom  
2x uz predemt  
1x a/a

**V.D.SEKRETAR-a,**  
arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.



# GEODETSKA SITUACIJA R1-250

dijela kat.parcele br.1149  
KO KOLOMZA



KOORDINATE URBANISTICKE PARCELE

1	6603589.35	4644424.49
2	6603610.95	4644391.04
3	6603571.05	4644364.07
4	6603548.20	4644397.25
5	6603547.80	4644397.66

*Ante N. ...*

Društvo za geodetsko premeravanje terena  
"GEOAS"  
PODGORICA



UGOOR O ZAKUPU

Sklopljen u Ulcinjju dana 06.05.2002. godine između  
Lukić L. Nikole iz Ulcinja kao zakupodavca sa jedne strane i  
Lukić Z. Aleksa kao zakupoprimalca sa druge strane.

PREDMET UGOORA

I

Zakupodavac Lukić L. Nikola iz Ulcinja daje u zakup plac  
parcele 19,142 m<sup>2</sup>, koji čine kat.parcele broj II49 i II50  
KO KOLONZA.

II

Vrijednost placa koji je predmet ovog ugoora, na god.ni vu  
iznosi 500,00 eura. Predmetno plac se daje u zakup na period  
od 50god.od dana zaključenja ugoora. Zakupodavac je saglasan  
da zakupoprimalac može dati plac u podzakup.

III

Zakupodavac jamči zakupoprimalcu da predmetni plac nije ničim  
opterećen niti založen, već da je slobodan od sakog tereta  
i da preko istog nema niko prae proleza ni bilo kog drugog  
poslušnog prae.

IV

Obje strane potpisaniice ovog ugoora odriču se prae da ga pu  
pobiju sa ma kog razloga.

V

Troškoe oko sačinjanja i ojure snosi zakupoprimalac.

VI

Ovaj ugoor je sačinjen u potreban broj primjeraka od  
kojih ce po jedan dobiti saugovarači.

VII

Sadržina ovog ugoora je zajednička olje obje strane pa ga  
dobrovoljno potpisuju, te je kao takav unoe an se dokine ista  
istekne vrijeme zašupa iz odeljka II ovog ugoora.

ZAKUPODAVAC  
*Lukić L. Nikola*  
LUKIĆ L. NIKOLA  
BR. L. K. 12221

ZAKUPOPRIMALAC  
*Lukić Z. Aleksa*  
LUKIĆ Z. ALEKSA  
BR. L. K. 12221

## UGOVOR O PODZAKUPU

Zaključen u Podgorici dana između:

**Lukic Alekse** jmbg: 0407969223018, Mila Radunovica s-2, iz Podgorice,  
(kao zakupodavca)

I

2 „MARA COMPANY“ doo pib:03078728:, iz Podgorice, koga zastupa izvršni direktor  
Alberta Lukic (u daljem tekstu: podzakupac)

### Član 1

Zakupodavac daje zakupcu u podzakup kat.parcele 1149 i 1150 KO, uz mjesečnu zakupninu od 400,00  
€, koju će podzakupac uplaćivati na račun zakupca.  
Zakupac je dužan da mjesečnu zakupninu plaća unaprijed do 5-og u mjesecu.

### Član 2

Podzakupni odnos počinje od 01.06.2016 godine i trajeće do 01.06.2030.godine, uz mogućnost  
produženja, kao pravo prečeg podzakupa.

### Član 3

Podzakupac može bez saglasnosti zakupodavca vršiti ogradjivanje, izgraditi objekat, kao i dovesti kompletnu  
infrastrukturu na predmetnoj nepokretnosti.

### Član 4

Ovaj ugovor se može raskinuti i prije njegovog isteka u sledećim slučajevima:  
-Zakupodavci mogu raskinuti ugovor u slučaju nepoštovanja bilo koje ugovorene obaveze o d starne  
Podzakupca sa otkaznim rokom od 15(petnaest)dana od dana donošenja odluke.  
-Ugovor se raskida-otkazuje dostavljanjem pismenog obavještenjao raskidu-otkazu koji se ugovornoj strani  
uručuje lično ili na adresu stanovanja odnosno prijema službene pošte.

### Član 5

Podzakupac se obavezuje da zakupljenu nepokretnost čuva sa pažnjom dobrog domaćina. Podzakupac je  
dužan da po prestanku zakupa nepokretnost vrati u prvobitno stanje u kome ga je primio, sem ukoliko  
zakupac ne odluci da zadrži predmetnu investiciju izgradjenu na placu.



dužan da po prestanku zakupa nepokretnost vrati u prvobitno stanje u kome ga je primio, sem ukoliko zakupac ne odluci da zadrzi predmetnu investiciju izgradjenu na placu.

#### Član 6

Podzakupac je dužan da plaća sve društvene obaveze koje terete zemljište, za vrijeme trajanja predmetnog podzakupa.

#### Član 7

Sve eventualne sporove po ovom ugovoru raspraviće Osnovni sud u Podgorici.

#### Član 8

Ugovor je sačinjen u 2 primjerka istovjetnog teksta od kojih po 1 (jedan) pripadaju zakupodavcu i podzakupcu.

Zakupodavac

Lukić Aleksa  
  
JMBG: 0407969223018

Podzakupac

„Mara company“ d.o.o. Podgorica  


Ja, NOTAR Kalabrezi Gzim, sa sjedištem u Ulcinju – Bulevar Majke Tereze bb, potvrđujem, da su Lukić Aleksa, iz Podgorice, JMB 0407969223018, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj 662043334 izdata od MUP-a CG PJ Podgorica i Lukić Alberta iz Podgorice, JMB 0101981228015, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj 509145759 izdata od MUP CG PJ Podgorica, u svojstvu ovlašćenog lica D.O.O. Mara Company sa sjedištem u Podgorici, što sam utvrdio uvidom u Zvanični sajt CRPS-a, u mojoj prisutnosti svojeručno potpisali pismeno. -----

Potpis na pismenu je istinit. -----

Notar ne odgovara sa sadržaj pismene isprave i nije dužan da utvrđuje da li stranka/e smije/u da sklapa/ju posao na koji se isprava odnosi, čl.63, st.4 Zakona o notarima. Na izričiti zahtjev stranke potpisivanje ovog ugovora je izvršeno neradnim danom. -----

Naknada za rad notara za ovjeru jednog primjerka određena je po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 5,00 EUR, tarifnom broju 22 tačka 1 NT u iznosu od 0,20 EUR, tarifnom broju 21 tačka 1 NT u iznosu od 25,00 EUR i PDV (19%) u iznosu od 5,73 EUR, sve ukupno u iznosu od 35,93 EUR, naplaćena je. -----

Broj: OVP 1832 /2016

U Ulcinju 25.06.2016 godine

