



**Pošta**

Crne Gore AD Podgorica

---

**Odbor direktora**

**O D L U K A**

**o izgradnji poslovno-stambenog objekta na lokalitetu Pržno -  
Podličak Opština Budva po modelu kompenzacije prostora**

---

**Podgorica, 25.03.2015. godine**

Pošta Crne Gore AD Podgorica  
Odbor direktora  
Broj:00010-3218/6  
Podgorica,25.03. 2015. godine

Na osnovu člana 28 i 30 Statuta Pošte Crne Gore AD Podgorica, Odbor direktora Pošte je na sjednici održanoj dana 25.03.2015 godine donio

**O D L U K U**  
**o izgradnji poslovno-stambenog objekta na lokalitetu Pržno - Podličak**  
**Opština Budva po modelu kompenzacije prostora**

**Član 1**

Odobrava se Atlas Investu da po modelu kompenzacije prostora izgradi poslovno-stambeni objekat sa podzemnim garažama na lokalitetu Pržno - Podličak, Opština Budva, na kojem Pošta Crne Gore posjeduje u vlasništvu poslovni prostor 77 m<sup>2</sup> kao i zajedničku svojinu na zemljištu na kojem se objekat nalazi.

**Član 2**

Atlas Invest će umjesto postojećeg objekta izgraditi poslovno-stambeni objekat na istoj lokaciji i u novoizgrađenom objektu, prenijeti Pošti Crne Gore bez naknade poslovni prostor ukupne površine 77 m<sup>2</sup>, pod šifrom „Lokal 5C-L2.-1.1“ u prvom redu do ulice Stefana Mitrovića, pozicija prema skici koja je sastavni dio Odluke, novoizgrađeni prostor ukupne površine 14,80 m<sup>2</sup>, evidentiran pod šifrom „Lokal 8D-L1.00.1“ orjentisan prema internom trgu kompleksa prema skici u prilogu, uz obavezu da u sastavu oba lokala postoji mokri čvor, kao i garažno mjesto br 31, a što obezbjeđuje Pošti Crne Gore ostajanje na istoj lokaciji i nesmetano obavljanje poštanske djelatnosti.

**Član 3**

Atlas Invest je dužan obezbjeđiti Pošti Crne Gore kontinuirano vršenje poštanskih usluga u prostoru površine ne manjem od 20 m<sup>2</sup>, za vrijeme gradnje u neposrednoj blizini objekta, ne mijenjajući lokaciju do izgradnje novog objekta, nakon čega bi Pošta ponovo svoju registrovanu djelatnost obavljala u novoizgrađenom objektu.

**Član 4**

Atlas Invest je dužan garantovati izgradnju objekta po sistemu »ključ u ruke« i predaju poslovnog prostora za vrijeme najduže 36 mjeseci računajući od dana dobijanja građevinske dozvole, bez prava produženja ovako utvrđenog roka.

#### Član 5

Dalja realizacija ovog projekta zahtijevaće precizno definisanje svih elemenata u konkretnom ugovoru koji će Vladi Crne Gore biti dostavljen radi davanja saglasnosti.

#### Član 6

Atlas Invest je u obavezi obezbijediti projektnu dokumentaciju koja će ispunjavati sledeće uslove:

1. Naziv organa koji je usvojio projektnu dokumentaciju sa precizno definisanim rokovima kada je ista usvojena.
2. Naznaka da je navedena dokumentacija usvojena na zakonit način i kao takva validna.
3. Projektna dokumentacija treba sadržati sve detalje sa preciznom oznakom nivoa lokala, namjene, sadržaja, lokacije kao i kvadrature poslovnih prostora koji su opredeljeni za potrebe Pošte Crne Gore AD Podgorica.

#### Član 7

Način i postupak usvajanja projektno tehničke dokumentacije mora biti saglasan odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG« br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), a dokumentacija originalna i ovjerena od nadležnog organa i činiti sastavni dio Ugovora.

#### Član 8

Pošta će omogućiti Atlas Investu pravo građenja na predmetnim nepokretnostima, radi dobijanja građevinske dozvole, s tim da u katastarskoj parceli Pošta Crne Gore ostaje kao isključivi imalac prava svojine.

#### Član 9

Atlas Invest je u obavezi obezbijediti prvoklasnu bankarsku garanciju, kao sredstvo obezbjeđenja Pošte, na iznos od 600.000,00 €, koja će imati važnost do dobijanja upotrebne dozvole i predaje odgovarajućeg poslovnog prostora u novoizgrađenom objektu.

#### Član 10

Za realizaciju ove Odluke zadužuje se Izvršni direktor.

#### Član 11

Odluka stupa na snagu dobijanjem saglasnosti od strane Vlade Crne Gore.

#### Dostaviti:

-Ministarstvu za informaciono društvo i telekomunikacije za Vladu Crne Gore  
-a/a

 **PREDSJEDNIK**  
Prof. dr. Igor Radusinović

## Obrazloženje

Atlas Invest grupa obratila se pismom o namjerama koje se odnosi na izgradnju luksuznog stambeno poslovnog objekta sa podzemnim garažama na lokalitetu „Pržno-Podličak“ Opština Budva, na kojem Pošta Crne Gore posjeduje u vlasništvu poslovni prostor površine 77 m<sup>2</sup> u objektu koji predstavlja jednu cjelinu i koji će se ukloniti i napraviti mjesto za novi objekat, kao i zajedničku svojinu na zemljištu na kojem se objekat nalazi.

Namjera Atlas Investa je da se pregovorima odredi model kompenzacije prostora sa ciljem realizacije izgradnje novog objekta i ostajanja Pošte na istoj lokaciji za obavljanje registrovane djelatnosti.

Budući da se u zajedničkom objektu koji se ruši nalazi i poslovni prostor za pružanje poštanskih usluga čiji smo vlasnici površine 77 m<sup>2</sup>, to bi uslijed obaveze kontinuiranog vršenja poštanskih usluga trebalo za vrijeme gradnje da bude obezbijeđeno od strane Atlas Investa u neposrednoj blizini objekta prostor za pružanje poštanskih usluga, a čije bi plaćanje zakupa Pošti kao zakupcu troškove snosio Atlas Invest do izgradnje novog objekta, nakon čega bi Pošta ponovo svoju registrovanu djelatnost obavljala u novoizgrađenom objektu.

Kako Pošta Crne Gore želi trajno uređenje kontinuiteta pružanja usluga na lokaciji gdje se sada nalazi njen poslovni prostor zahtjevalo bi da Atlas Invest u novoizgrađenom objektu obezbijedi i prenese bez naknade poslovni prostor površine 77 m<sup>2</sup> evidentiran pod šifrom „Lokal 5C-L2.-1.1“, u prvom redu do ulice Stefana Mitrovića, pozicija prema skici koja je sastavni dio Odluke, novoizgrađeni prostor ukupne površine 14,80 m<sup>2</sup> evidentiran pod šifrom „Lokal 8D-L1.00.1“, orijentisan prema internom trgu kompleksa prema skici u prilogu, uz obavezu da u oba lokala postoji mokri čvor, kao i obezbijeđeno garažno mjesto broj 31, a što obezbjeđuje Pošti ostajanje na istoj lokaciji i nesmetano obavljanje poštanske djelatnosti.

Kao izraz poslovne politike Pošte stoji rješenje što bi se na navedenoj lokaciji obezbijedili isti ili slični uslovi za nastavak poslovanja koji su ranije postojali i istovremeno obezbijedio interes Pošte da predloženi način rješavanja obezbijedi kvalitetnije funkcionisanje poštanskog saobraćaja.

Dalja realizacija ovog projekta zahtijeva precizno definisanje partnerskih odnosa što će biti predmet posebnih odluka Odbora direktora, a odnosiće se na sledeće:

- da Atlas Invest kao budući poslovni partner preuzme obavezu i prihvati da se ugovornim odnosom svi poslovi i obaveze ugovornih strana precizno definišu, a posebno:
  1. Da rokovi usvajanja dokumentacije budu precizno definisani sa navođenjem naziva ograna koji je tu dokumentaciju donio,
  2. Da je donešena dokumentacija validna,
  3. Da projektna dokumentacija sadrži oznake nivoa lokala, namjene, sadržaja, lokacije, kao i kvadrature poslovnih prostora koji su pripali Pošti.
- da usvojena projektna dokumentacija mora biti donijeta saglasno odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, a dokumentacija u originalu i ovjerena od nadležnog organa;
- da Atlas Invest obezbijedi Pošti Crne Gore kontinuirano vršenje poštanskih usluga u poslovnom prostoru površine ne manjem od 20 m<sup>2</sup> u neposrednoj blizini objekta, ne mijenjajući lokaciju do izgradnje novog objekta, čime se omogućava da se prema tehnološkim potrebama obavlja poštanska djelatnost na istoj lokaciji;
- da Pošta omogući Atlas Investu pravo građenja na predmetnim nepokretnostima, radi dobijanja građevinske dozvole, s tim da u katastarskoj parceli Pošta ostaje kao isključivi imalac prava svojine;
- da Atlas Invest obezbijedi prvoklasnu bankarsku garanciju, kao sredstvo obezbjeđenja Pošte, na iznos od 600.000,00 €, koja će imati važnost do dobijanja upotrebne dozvole i predaje odgovarajućeg poslovnog prostora u novoizgrađenom objektu;
- obezbijediti pisani akt od strane Atlas Investa da će garantovati izgradnju objekta po sistemu „ključ u ruke“ i predaju poslovnog prostora za vrijeme najduže 36 mjeseca računajući od dana dobijanja građevinske dozvole, bez prava produženja ovako utvrđenog roka;
- da se obezbijede potrebne saglasnosti od strane Vlade Crne Gore s obzirom na atribute državne svojine.

Cijeneći navedeno, očekujemo da Odbor direktora usvoji predloženu Odluku.

#### **PRILOG:**

- Akt Atlas Invest d.o.o. Podgorica, br.00020-2306 od 05.03.2015.godine
- Plan predloga pozicije objekta Pošte Crne Gore



Atlas Invest d.o.o. Podgorica  
Ul. Stanka Dragojevića 4  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel. +382 20 409 807; 409 810  
Fax. +382 20 409 800; 409 888

ATLAS INVEST D.O.O.

Broj 326/15  
Podgorica 05.03.2015

Pošta Crne Gore AD Podgorica

Broj 00020-2306  
Priloga: 0503 2015 god.

POŠTA CRNE GORE

n/r Izvršnog direktora, g-dina Milana Martinovića

Poštovani gospodine Martinoviću,

Povodom Zaključaka Odbora direktora Pošte Crne Gore sa sjednice održane dana 20.02.2015. godine, a vezano za donošenje Odluke o izgradnji poslovno stambenog objekta na lokalitetu Pržno - Podličak u Budvi, dostavljamo vam naše komentare:

Saglasni smo i prihvatimo vaše zahtjeve navedene u Zaključcima Odbora direktora broj: 00010-1727/20 od 20.02.2015. godine. Međutim, smatramo da je neophodno da pojasnimo način usvajanja projektne dokumentacije i postupak u kome ona postaje validna, što je bio vaš zahtjev sadržan predmetnim dopisom u tački 3, kako u kasnijem postupku ne bi došlo do nesporazuma.

Način i postupak usvajanja projektne tehničke dokumentacije definisan je odredbama član 76 do 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list RCG 33/14). Projektne tehničke dokumentacije se usvaja u trenutku dobijanja građevinske dozvole jer nadležni organ koji izdaje odobrenje za građenje daje saglasnost na projektne tehničke dokumentacije, koja je sastavni dio odobrenja za građenje.

Postupak do dobijanja građevinske dozvole prolazi kroz nekoliko faza, a mi se trenutno nalazimo u fazi izrađenog Idejnog rješenja (u čijem izvodu se nalaze osnove koje ste dobili na uvid u kojima je naznačena pozicija i šifra lokala i parkinga). U skladu sa svim zakonskim odredbama koje definišu ovu oblast, Atlas Invest je pribavio urbanističko-tehničke uslove od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Budva i izvršio izradu Idejnog rješenja. Na osnovu istog su vođeni pregovori sa svim vlasnicima, pa i sa Poštom Crne Gore.

Idejno rješenje je u potpunosti izrađeno na osnovu urbanističko tehničkih uslova, koji su izdati na osnovu usvojene planske dokumentacije „DUP „ Pržno Podličak“, te smo kao Investitor izvršili kompletno uskladjivanje Idejnog rješenja sa svim parametrima i uslovima predviđenim u urbanističko tehničkim uslovima i spremni smo da u samom tekstu ugovora posebno garantujemo i preciziramo i ovu činjenicu.

Na osnovu postojećeg Idejnog rješenja sa vama ćemo bazirati osnove naše buduće saradnje, te će isto biti osnov za zaključenje Ugovora o suinvestiranju u formi notarskog zapisa. Ugovor o suinvestiranju će predstavljati osnov prava gradjenja, te će biti upisan

u Katastru nepokretnosti u dijelu G-lista , koje označava terete i opterećenja. Na taj način mi ćemo ispuniti obavezu regulisanja imovinskih odnosa , koja je neophodna za dobijanje građevinske dozvole i zajedno sa revidovanim Idejnim Projektom apliciraćemo za građevinsku dozvolu . Dobijanjem odobrenja za građenje može se smatrati da je projektno tehnička dokumentacija usvojena. Takodje, napominjemo da smo sa preduzećem Ing Invest zaključili Ugovor o izradi projektno tehničke dokumentacije i da je u toku izrada Idejnog projekta za poslovno stambeni objekat sa podzemnim garažama na ovom lokalitetu . Idejni projekat će predstavljati dalju razradu Idejnog rješenja i biće osnov za dobijanje građevinske dozvole. Takodje , Investitor će nakon toga izraditi i Glavni projekat, koji će u skladu sa članom 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, razraditi sve neophodne detalje za gradjenje objekta .

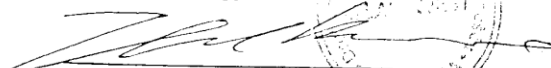
Uz to, Idejni projekat čija je izrada u toku podliježe reviziji , koja mora biti odradjena prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole . U tom smislu pozitivna revizija je uslov za dobijanje građevinske dozvole i dokaz da je projekat odradjen u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima , zakonskim i drugim propisima , te tehničkim normativima i standardima karakterističnim za ovu vrstu posla . Troškovi revizije padaju na teret Atlas Investa . Revident se imenuje u skladu sa članom 88. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata .

Ono što želimo da naglasimo jeste da bez obzira na fazu obrade projektne dokumentacije naša obaveza prema Pošti Crne Gore ostaje da na predmetnoj lokaciji na tačno naznačenim pozicijama i u površini koja je precizirana u vašim zaključcima izgradimo i predamo lokale: "5C-L2-1.1" ukupne površine 77,00m<sup>2</sup> i "8D-L1.00.1" ukupne površine 14,80m<sup>2</sup>, kao i garažno mjesto broj 31.

Ukoliko smatrate da ovaj dopis u kome smo pokušali da ukratko opišemo postupak usvajanja projektno tehničke dokumentacije nije dovoljno jasan i precizan , te da postoji još nejasnoća i nepoznanica vezano za samo usvajanje projektno tehničke dokumentacije ili nešto drugo , spremni smo da na sljedećoj sjednici Odbora direktora pojasnimo sve što je neophodno pa Vas ovim putem molimo da nam dozvolite pristup sjednici.

S poštovanjem,

Izvršni direktor

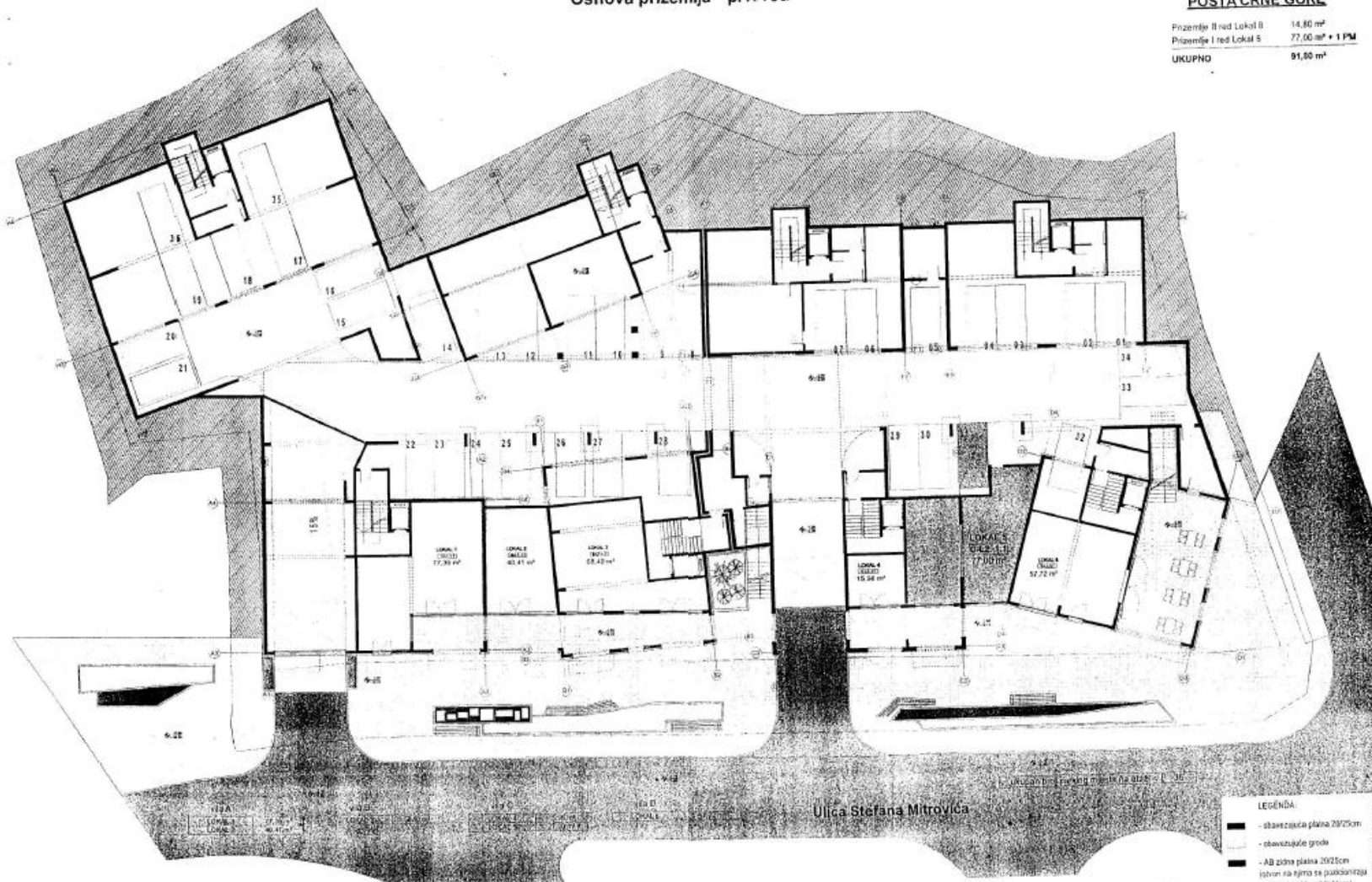
  
Mr Vladimir Čvorović  
dipl.ing.grad./Mr.ekon.&finan.

PREDLOG POZICIJE OBJEKTA POŠTE CRNE GORE  
Osnova prizemlja - prvi red

VARIJANTA 2

POŠTA CRNE GORE

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Prizemlje II red Lokal B | 14,80 m <sup>2</sup>        |
| Prizemlje I red Lokal S  | 77,00 m <sup>2</sup> + 1 PM |
| UKUPNO                   | 91,80 m <sup>2</sup>        |

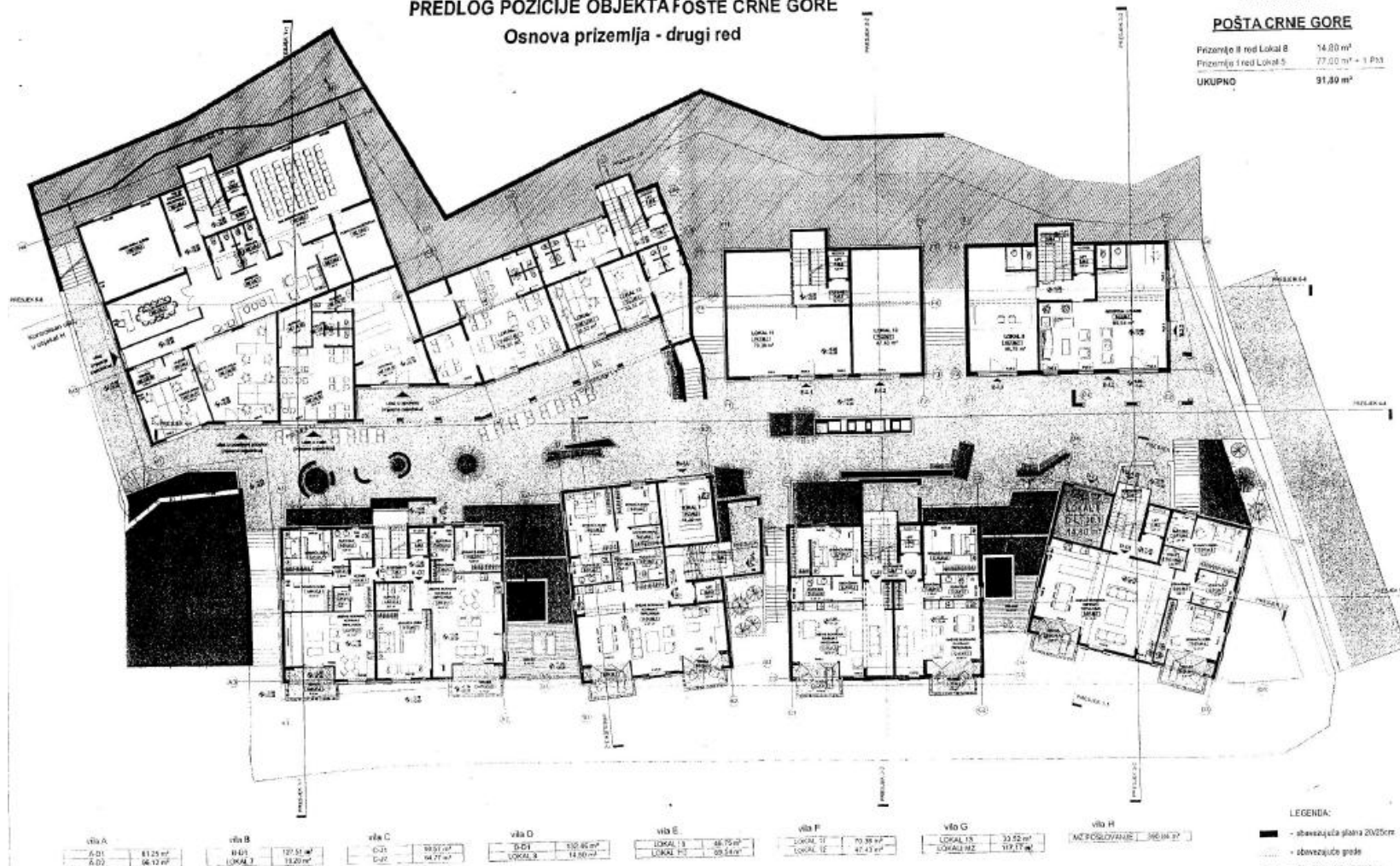


PREDLOG POZICIJE OBJEKTA FOŠTE CRNE GORE  
Osnova prizemlja - drugi red

VARIJANTA 2

POŠTA CRNE GORE

Prizemlje II red Lokal B 14,80 m<sup>2</sup>  
Prizemlje I red Lokal S 77,00 m<sup>2</sup> + 1 P33  
UKUPNO 91,80 m<sup>2</sup>



OSNOVA PRIZEMLJA

LEGENDA:

- obavezujuća platna 20/25cm
- obavezujuće grede
- AB zidna i tluha 20/25cm  
(ukloni na rebru se pružaju u skladu  
sa projektnom arhitekturom)