

PREDLOG

Na osnovu čl.45. Zakona o lokalnoj samoupravi (Sl.list RCG, broj 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06 i Sl.list CG, broj 88/0, 3/10 i 38/12) i čl.36. Statuta Opštine Herceg-Novi (Sl.list RCG-op.propisi br.15/04,31/06, 14/07, 16/09, 16/11), Skupština opštine Herceg-Novi, na sjednici održanoj dana _____godine, donijela je sledeću

O D L U K U

O REGULISANJU PRAVA I OBAVEZA I IZMJENI SUINVESTITORA NA IZGRADNJI OBJEKTA I REGULACIJI POTOKA PIJAVICA

Član 1.

Opština Herceg-Novi je sa Perović Milivojem zaključila Ugovor o zajedničkoj izgradnji na kat.parc. 1713 k.o.Bijela ovjeren pred Osnovnim sudom u H.Novom br. Ov.I.2444/2001 od 01.06.2001.godine kojim je ugovorena zajednička izgradnja četiri poslovno-stambena objekta i regulacija potoka „Pijavica“ u Bijeloj, po kom osnovu bi Opština Herceg-Novi na ime zajedničke izgradnje u svojину dobila stambeni prostor površine 60 m² i regulaciju potoka. Aneksom ugovora o zajedničkoj izgradnji Ov.I.5584/2008 od 05.06.2008.godine, ugovorne strane su proširile ugovor i na dio kat.parc. 268 k.o.Bijela kao sastavni dio urbanističke lokacije, radi kog proširenja je utvrđeno da površina stambenog prostora koji bi nakon izgradnje Opštini Herceg-Novi pripala iznosi 75 m².

Po osnovu preuzetih ugovornih obaveza Opština Herceg-Novi je naplatila od suinvestitora iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta za neto površine od 500 m² poslovnog i 900 m² stambenog prostora.

Perović Milivoje je Ugovorom o prenošenju prava i obaveza od 20.05.2010.godine prenio sva prava i obaveze iz navedenih ugovora na Stanišić Vladimira iz H.Novog, na koji ugovor je od strane Predsjednika opštine dana 05.10.2012.godine data saglasnost.

Član 2.

Ovom odlukom se u skladu sa izmjenama planske dokumentacije na navedenoj lokaciji, vrši usklađivanje prava i obaveza među suinvestitorima.

Navedena lokacija je definisana DUP-om „Bijela- centar“ (Sl.list CG-op.prop.35/09) i planom parcelacije je označena kao urbanistička parcela 305 površine ~ 1225.89 m² na kojoj je predviđena izgradnja poslovno-stambenog objekta.

Ulog Opštine Herceg-Novi u zajedničkoj izgradnji je zemljište koje predstavlja dio urbanističke parcele, a sastoji se od :

kat.parc. 1713/2 površine 715 m²,

dio kat.parc. 268/1 pov.347 m²,

dio kat.parc. 268/2 pov. 9 m²,

dio kat.parc. 295 pov. 4 m², sve upisane u LN 250 k.o.Bijela, odnosno 87.7 % ukupne površine UP 305.

Stanišić Vladimir je vlasnik katastarske parcele 297/2 upisane u LN1662 k.o.Bijela, ukupne površine 148 m², što čini 12,1% ukupne površine UP 305.

Član 3.

Opština Herceg-Novi se obavezuje da će u skladu sa urbanističkim parametrima, regulisati pitanje garažiranja na urbanističkoj parceli, kako bi se ista u cjelini mogla privesti namjeni.

Stanišić Vladimir je dužan da snosi kopmpletne troškove koji se odnose kako na izradu tehničke dokumentacije i pribavljanje odobrenja za građenje, takođe na izvodjenje objekta u skladu sa odobrenim projektom, pribavljanje odobrenja za upotrebu istog i knjiženje nakon izvršene etažne razrade.

Suinvestitori će zajedno sačiniti programski zadatak, a Opština Herceg-Novi će angažovati stručno lice kao konsultanta prilikom izrade projektne dokumentacije u dijelu koji se odnosi na regulaciju potoka „Pijavica“.

Član 4.

Opštini Herceg-Novi će na ime učešća u investiciji sa 87,7 % lokacije pripasti 22 % površine izgrađenog objekta, koje površine će nakon izrade i revizije glavnog projekta posebnim aneksom biti precizirane.

Opština Herceg-Novi je saglasna da se utvrdjeni procenat učešća u izgrađenom objektu umanju za ulaganje suinvestitora u regulaciju potoka „Pijavica“, koji udio će takođe biti jasno definisan aneksom ugovora, a po revidovanom glavnom projektu.

Opština Herceg-Novi je saglasna sa promjenom imena suinvestitora sa Stanišić Vladimira iz H.Novog na d.o.o. „Čelebić“ iz Podgorice, u svemu u skladu sa ovom odlukom.

Član 5.

Ovlašćuje se Predsjednik opštine da može pred nadležnim notarom zaključiti ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza i izmjeni imena suinvestitora, kojim će se precizirati udio učesnika za potrebe izgradnje objekta i kojim se ne mijenjaju prava na zemljištu.

Nakon revizivije glavnog projekta, suinvestitori će sačiniti aneks ugovora kojim će se taksativno nabrojati posebni djelovi objekta koji će pripasti u svojinu Opštini Herceg-Novi po sistemu „ključ u ruke“, kao i ulaganje suinvestitora na ime regulacije potoka „Pijavica“ na osnovu kog ulaganje će biti umanjen procenat koji će pripasti Opštini Herceg-Novi, na koji aneks ugovora će Skupština opštine dati posebnu saglasnost.

Član 6.

Opština Herceg-Novi je saglasna da, u slučaju naknadne promjene planske dokumentacije, kojom bi se omogućila veća izgradjenost na navedenoj lokaciji, ugovorne strane nastave sa saradnjom polazeći od odredaba ove odluke.

Član 7.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore-opštinski propisi“.

SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG-NOVI

Broj:
Herceg-Novi

PREDSJEDNICA SKUPŠTINE
Mr. Danijela Đurović sr.

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov u donošenju ove odluke je definisan na prvom mjestu odredbama Zakona o obligacionim odnosima koji pruža mogućnost ulazanja u sporazumne odnose radi ostvarenja interesa obje ugovorne strane. Zakonom o lokalnoj samoupravi i Statutom je regulisano pravo Skupštine opštine za donošenje odluka, kao i pravo na raspolaganje imovinom, u predmetnom slučaju na proširenje ugovornog odnosa na djelove katastarskih parcela koje su sastavni dio urbanističke parcele na kojoj je predviđena gradnja stambeno-poslovnog objekta.

Opština Herceg-Novi je još 2001.godine stupila u ugovorni odnos sa Perović Milivojem oko zajedničke izgradnje stambeno-poslovnih objekata na katastarskoj parceli 1713 k.o.Bijela, kao i oko regulacije dijela potoka „Pijavica“ u dijelu zahvata gradnje predmetnih objekata.Kao rezultat zajedničke izgradnje, Opština H.Novi bi dobila u svojini jedan stambeni prostor površine 60 m2 i regulaciju redmetnog potoka. Za navedeni ugovorni odnos akontaciono je uplaćena naknada za uređenje građevinskog zemljišta i to za neto površine od 500 m2 poslovnog i 900 m2 stambenog prostora. Aneksom ugovora o zajedničkoj gradnji zbog kompletiranja urbanističke parcele je isti dopunjen sa dijelom kat.parc. 268 k.o.Bijela, a na ime tog povećanja površina stambenog prostora koji bi po izgradnji pripao Opštini Herceg-Novi je 75 m2.

Naknadno, Perović Milivoje je prenio svoja prava i obaveze iz navedenog ugovora na Stanišić Vladimira ugovorom zaključenim dana 20.05.2010.godine i ovjerenim pred Osnovnim sudom u H.Novom br. Ov-I-3710/2010. Na navednei ugovor je data saglasnost u formi notarskog zapisa od strane Predsjednika opštine pred nadležnim Notarom dana 05.10.2012.godine pod brojem: UZZ 910/2012.

Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova je utvrđeno da predmetna UP 305 koja predviđa izgradnju na pomenutim parcelama zahvata još i djelove kat.parc. 297/2 k.o.Bijela u vlasništvu Stanišić Vladimira, te dio kat.parc. 295 i veći dio kat.parc.268/1 k.o.Bijela u korisništvu Opštine Herceg-Novi.

U skladu sa navedenom parcelacijom iz važećeg DUP-a „Bijela-centar“ (Sl.list CG-op.prop. 35/09) neophodno je precizirati ugovorne obaveze. Radi toga rješenjem Predsjednika opštine broj: 01-1-1711/13 od 19.11.2013.godine formirana je Komisija za pregovore o konačnom regulisanju prava i obaveza za izgradnju objekta i regulaciju potoka Pijavica, čiji zadatak je bio da sagleda najoptimalnije rješenje za Opštinu Herceg-Novi. U skladu sa stavom Komisije i njihovim predlogom, utvrđen je i predlog ove odluke.

Kako je Stanišić Vladimir iz H.Novog zainteresovan da prenese svoja prava i obaveze na treće lice d.o.o.“Čelebić“ iz Podgorice, predmetnim ugovorom bi se istovremeno sa regulisanjem međusobnih prava i obaveza izmijenio i investitor, ali da sva preuzeta prava i obaveze budu neizmijenjeni.

U skladu sa navedenim, predloženom odlukom bi se konačno jasno regulisala sva pitanja kako bi se predmeti pravni posao konačno mogao otpočeti realizovati na način kako je to inicijalno i ugovoreno.

DIREKCIJA ZA IMOVINU