

***Prijedlog za davanje saglasnosti za uspostavljenje hipoteke na nepokretnosti u svojini Države Crne Gore u cilju ispunjavanja obaveza iz Sporazuma o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture u zahvatu DSL "Sektor 38-Bigova" i LSL "Trašte" i izmirenju dodatnih troškova koje snosi Bigova Bay, zaveden kod Opštine Kotor pod brojem 01-19190 od 14.12.2019. godine, sa Prijedlogom Ugovora o uspostavljanju hipoteke***

Opština Kotor obratila se Ministarstvu finansija zahtjevom za dobijanje saglasnosti za upis hipoteke na katastarskoj parceli broj 1483/1, upisanoj u list nepokretnosti broj 547, KO Lješevići, Opština Kotor, a sve u cilju ispunjavanja obaveza iz Sporazuma o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture, u zahvatu DSL Sektor 38-Bigova i LSL Traste i izmirenju dodatnih troškova koje snosi Bigova Bay.

Naime, u predmetnom obraćanju je navedeno da je Vlada Crne Gore na sjednici od 12. novembra 2021. godine donijela Odluku o davanju na privremeno upravljanje i korišćenje predmetnu katastarsku parcelu na period od 5 godina, te da navedeni obim prava ne daje mogućnost upisa hipoteke i onemogućava izvršavanje obaveza koje je Opština Kotor preuzela Sporazumom, a na koji je i Vlada Crne Gore dala saglasnost.

Takođe, uz predmetni zahtjev dostavili su i Izvještaj o procjeni nepokretnosti za predmetnu katastarsku parcelu od 24. maja 2022. godine, a koji je izrađen od strane procjenjivača Tanje Radović Đuričić, prema kojem procijenjena vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi 7.470.000,00 €.

U vezi sa dostavljenim zahtjevom ukazujemo na sljedeće:

Vlada Crne Gore na sjednici od 14. novembra 2019. godine donijela zaključke broj 07-7085 kojima je usvojila Informaciju o inicijativi Opštine Kotor za davanje saglasnosti na Predlog sporazuma o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture u zahvatu DSL Sektor 38 – Bigova i LSL Trašte, kao i dodatnih troškova koje snosi „Bigova Bay“ d.o.o. Kotor.

Pomenutim zaključcima Vlada Crne Gore je, takođe, dala saglasnost na Prijedlog sporazuma o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta uzgradnjom komunalne infrastrukture. Izgradnji komunalne infrastrukture u zahvatu DSL Sektor 38 – Bigova i LSL trašte i izmirivanju dodatnih troškova koje snosi „Bigova Bay“ d.o.o. Kotor, a Informaciju i Predlog sporazuma je Vladi dostavljen od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Uvidom u Prijedlog sporazuma utvrđeno je da je istim definisano da će Opština Kotor, kao sredstvo obezbjeđenja za finansiranje dodatnih troškova, zaključiti ugovor o hipoteci prvog reda za nepokretnosti čija vrijednost iznosi min 130% dodatnih troškova, dok je u članu 4.2. (ii) navedeno da će Opština Kotor sa Bigova Bay odmah nakon potpisivanja prvog izvođačkog ugovora za komunalno opremanje zaključiti ugovor o hipoteci prvog reda u svrhu obezbjeđenja plaćanja dodatnih troškova s tim da Bigova Bay treba da da saglasnost opštini Kotor da prihvata predložene nepokretnosti kao obezbjeđenje, čija vrijednost mora iznositi minimum 130 % dodatnih troškova.

Nadalje, kompanija Bigova Bay d.o.o. Kotor je vlasnik zemljišta površine oko 1,0 miliona m<sup>2</sup> na kome planira razvoj luksuznog turističkog kompleksa, hotela sa 5\* i dugih pratećih turističkih sadržaja. Nepokretnost se nalazi na lokaciji poluostrva nasuprot naselja Bigovo u katastarskoj opštini Glavatičići, opština Kotor.

Projekat se razvija u skladu sa sljedećom planskom dokumentacijom:

- Izmjene i dopune državne studije lokacije Sektor 38: Bigova, Montecep, 2015 (DSL)
- Izmjene i dopune lokalne studije lokacije Trašte, Montecep, 2015. (LSL)

S obzirom na udaljenost i izolovanost područja Izmjena i dopuna DSL Sektor 38 Bigova i LSL Trašte u odnosu na najbliže javne infrastrukturne sisteme, oba planska dokumenta predviđaju opremanje lokacije infrastrukturom i to obezbjeđenjem: snabdijevanja pitkom vodom, odvođenja i tretmana fekalnih otpadnih voda, odvođenja atmosferskih otpadnih voda, saobraćajnica, snabdijevanja jakom i slabom strujom, elektronskih komunikacija.

Prepoznajući značaj navedenog projekta za razvoj opštine Kotor i okolnog područja, Vlada Crne Gore na sjednici od 07. 02. 2019. godine usvojila mišljenje da je izgradnja turističkog kompleksa "Bigova Bay" na rtu Trašte i proratne infrastrukture od značaja za razvoj Crne Gore.

Nadalje, Vlada Crne Gore je na sjednici od dana 14.11.2019. godine donijela Zaključak kojim je usvojila Informaciju o inicijativi opštine Kotor za davanje saglasnosti na predlog Sporazuma o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture, izgradnji komunalne infrastrukture u zahvatu DSL Sektor 38-Bigova i LSL Trašte i izmirenju dodatnih troškova koje snosi Bigova Bay („Sporazum“) i ujedno dala na saglasnost na predmetni prijedlog Sporazuma.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta u okviru DSLa i LSLa Bigova Bay d.o.o. sprovodi u saradnji sa Direkcijom za uređenje i izgradnju Kotora i Opštinom Kotor. Komunalno opremanje obuhvata dovođenje infrastrukture do granice lokacije kao i izgradnju javne infrastrukture u okviru područja DSLa i LSLa.

Predmetni Sporazum je zaključen u cilju regulisana međusobnih prava i obaveza Bigove Bay d.o.o., Opštine Kotor i Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora u vezi sa:

- plaćanjem naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture
- izgradnjom komunalne infrastrukture u zahvatu DSL Sektor 38 - Bigova i LSL Trašte, i
- izmirenju dodatnih troškova koje snosi Bigova Bay.

Osnovne postavke sporazuma su sljedeće:

- Ukupni procjenjeni troškovi izgradnje primarne i sekundarne javne komunalne infrastrukture za opremanje područja DSL Sektor 38 i LSL Trašte iznose oko **14.3 mil EUR**.
- Ukupna naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta koje je Bigova Bay d.o.o. u obavezi da plati iznosi **6.5 mil EUR**.
- Sporazum predviđa da Bigova Bay finansira i sprovede komunalno opremanje do iznosa komunalne naknade dakle da izgradnjom infrastrukture plati naknadu za komunalno opremanje kao i da finansira i izgradi infrastrukturu i preko tog iznosa, odnosno za razliku od **7.8 mil EUR** ("Dodatni troškovi").
- Opština Kotor će izvršiti povrat finansiranih "Dodatnih troškova" Bigovi Bay d.o.o. u roku od 25 godina uz godišnju fiksnu kamatnu stopu od 1.8% i to isključivo sakupljanjem naknade za komunalno opremanje i poreza na nepokretnosti sa područja definisane šire zajednice u odnosu na projekat Bigova Bay, koja ima koristi od izgradnje primarne i sekundarne infrastrukture odnosno sa područja mjesnih zajednica Glavatičići-Bigova i mjesne zajednice Vranovići, bez Pobrđa, kako se ne bi dodatno opteretio budžet opštine.
- Kao sredstvo obezbjeđenja za finansiranje dodatnih troškova, Opština Kotor će zaključiti ugovor o hipoteci prvog reda za nepokretnosti čija vrijednost iznosi min 130% dodatnih troškova.
- Procedure koje se odnose na samu implementaciju komunalnog opremanja od strane Bigove Bay i mehanizmi kontrole Opštine Kotor i Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora su detaljno razrađeni u Dodacima sporazuma.

U cilju ispunjenja obaveza iz Sporazuma, opština Kotor je u korist hipotekarnog povjerioca BBI Development d.o.o Kotor (opština Kotor i Direkcija za uređenje i izgradnju Kotor dale su saglasnost da se shodno članu 11.2 Sporazuma, izvrši prenos prava i obaveza predviđenih Sporazumom na

projektu kompaniju, BBI Development d.o.o. Kotor), uspostavila hipoteku na nepokretnosti opštine koja se nalazi u Škaljarima. Međutim, vrijednost obezbijedena hipotekom pokriva 2,38 miliona eura, što je nedovoljno i ne odgovara propisanim uslovima iz Sporazuma, kako je obrazloženo u stavu iznad. Kompanija BBI Development je prefinansirala 2,806,589.74 € i to je negdje u nivou hipotekarnog obezbijedenja koje je Opština uspostavila.

Nakon što se, shodno Sporazumu, obezbijedi nedostajuće sredstvo obezbijedenja i upiše hipoteka u korist BBI Development d.o.o. Kotor, planirano je da se u naredne dvije godine, na izgradnju javne infrastrukture utroši cca 10.74 miliona eura.

Od toga je 6,848,635 eura za realizaciju velikog infrastrukturnog ugovora za izgradnju 6.5 km vodovodnog sistema, 35kV kablova i telekomunikacije za ovo područje opštine odnosno Donjeg Grblja (predaja ponuda za izbor izvođača za ovaj tender je 8. avgusta, planirano je da radovi krenu u oktobru), dok je ostatak za pripremu projekata saobraćajnica i infrastrukture na poluostrvu i izgradnju glavne javne saobraćajnice na samom poluostrvu.

Još jednom, napominjemo da su, shodno Sporazumu, kompletna procedura koja se odnosi na samu implementaciju komunalnog opremanja od strane investitora i mehanizmi kontrole Opštine Kotor i Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora detaljno razrađeni u Dodacima sporazuma.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija obratilo se zahtjevom za davanje mišljenja Zaštitnici imovinsko pravnih poslova Crne Gore.

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa je dostavio mišljenje i dopunu istog, broj M br. 21/22 od 04. 07. 2022. i 25. 07. 2022. godine u kojem je, u bitnom, navedeno da nijesu jasni navodi Opštine Kotor da ne posjeduje pravo svojine na nepokretnostima u vrijednosti cca 10,1 milion eura. Naime, nepokretnosti evidentirane u listu nepokretnosti broj 162 KO Škaljari, takođe, nisu upisane sa pravom svojine na Opštinu Kotor. Na istima je, shodno Zakonu o državnoj imovini, opština upisana sa pravom raspolaganja i na istima je izvršen upis prava hipoteke I reda u korist hipotekarnog povjerioca "BBI Development" DOO Kotor, kao sredstvo obezbijedenja potraživanja u iznosu od 7.806.943,91 euro. Opština nije dostavila podatke da nema neopterećene imovine na kojoj je upisna sa pravom raspolaganja, te da vrijednost predmetne nepokretnosti nije procijenjena u skladu sa odredbom čl. 43 Zakona o državnoj imovini ("Sl.list CG", br. 21/09 i 40/11), kojom je propisano da vrijednost nepokretnih stvari u svojini Crne Gore procjenjuje organ uprave nadležan za poslove katastra. Pri tom, procijenjena tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti, prema dostavljenoj procjeni, iznosi 7.470.000,00 eura. To znači da zbirno, vrijednost založene nepokretnosti 2,38 miliona eura i predmetne nepokretnosti 7.47 miliona eura, ne čine dovoljnu vrijednost (9,85 miliona eura) da bi se obezbijedilo potraživanje od cca 10,1 milion eura, što bi zahtjevalo opterećenje dodatnih nepokretnosti.

U odnosu na citirano mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa ukazujemo da je članom 43 stav 3 Zakona o državnoj imovini propisano da Vlada, opština i javna služba mogu odrediti i drugi ovlašćeni organ ili instituciju za procjenu vrijednosti nepokretnih stvari Crne Gore, pa u tom smislu ne stoje navodi da predmetna procjena nije urađena u skladu sa Zakonom o državnoj imovini.

Nadalje, u odnosu na stav Zaštitnika da vrijednost već založene nepokretnosti 2,38 miliona eura i predmetne nepokretnosti 7.47 miliona eura, ne čine dovoljnu vrijednost (9,85 miliona eura) da bi se obezbijedilo potraživanje od cca 10,1 milion eura, što bi zahtjevalo opterećenje dodatnih nepokretnosti, ukazujemo da je investitor Bigova Bay saglasan da se predmetno potraživanje obezbijedi na predloženi način, što znači da neće biti potrebe opterećenjem dodatnih nepokretnosti.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, te kako se u konkretnom slučaju riječ o projektu koji je od javnog interesa koji realizuje društveno odgovoran investitor, kao i da Opština Kotor nema imovine kojom bi mogla da obezbijedi predmetno potraživanje, to Ministarstvo finansija cijeni opravdanim

usvajanje Prijedloga za davanje saglasnosti za uspostavljenje hipoteke na nepokretnosti u svojini Države Crne Gore u korist Opštine Kotor cilju ispunjavanja obaveza iz Sporazuma o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture u zahvatu DSL "Sektor 38-Bigova" i LSL "Trašte" i izmirenju dodatnih troškova koje snosi Bigova Bay.

Sastavni dio materijala je i Prijedlog Ugovora o hipoteci, koji bi zaključili Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija, Opština Kotor i Bigova bay doo.

S obzirom da je namjena predmetne parcele T1, predloženim ugovorom se predviđa da su ugovorne strane saglasne da, ukoliko nepokretnost koja je predmet zahtjeva Opštine Kotor, od strane Vlade bude prepoznata kao predmet zahtjeva buduće valorizacije, Vlada zadržava pravo da promijeni sredstvo obezbjeđenja i nepokretnost oslobodi svih tereta i ograničenja, a sa kojim predlogom su saglasne i Opština Kotor i Bigova bay Development doo (BBD).

Datum:

**UGOVOR O HIPOTECI**  
(“Ugovor”)

Zaključen između:

1. **BBI Development d.o.o. Kotor, Stari grad 301 Kotor, PIB 03320871 koga zastupa izvršni direktor Bojana Ječmenica, (u daljem tekstu: Hipotekarni povjerilac) i**
2. **Opština Kotor koju zastupa \_\_\_\_\_ (u daljem tekstu: opština Kotor) i**
3. **Vlada Crne Gore koju zastupa Ministarstvo finansija odnosno ministar finansija, shodno zaključcima Vlade Crne Gore, broj od - kao nosioca prava raspolaganja na nepokretnosti u dijelu 1/1, koga zastupa \_\_\_\_\_ (u daljem tekstu: Hipotekarni dužnik)**

Hipotekarni povjerilac, Hipotekarni dužnik i opština Kotor će dalje u tekstu biti zajednički označeni kao: “Ugovorne strane”.

**UVODNE ODREDBE**

- A. Opštine Kotor i Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora, s jedne strane i Bigova Bay d.o.o Kotor, s druge strane dana 17.12.2019. godine zaključile su Sporazum o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture, izgradnji komunalne infrastrukture u zahvatu DSL Sektor 38-Bigova i LSL Trašte („Glavni sporazum”);
- B. Vlada Crne Gore, a ovdje Hipotekarni povjerilac, je na sjednici od dana 14. 11. 2019. godine usvojila informaciju i dala saglasnost na prijedlog Glavnog sporazuma;
- C. Članom 4.2 Glavnog sporazuma predviđeno je uspostavljanje hipoteke prvog reda u cilju obezbeđenja Dodatnih troškova kako su definisani Glavnim sporazumom;
- D. Pojmovi sa velikim početnim slovom koji su definisani Glavnim sporazumom imaju isto značenje i kada se navode u ovom Ugovoru, ako u Ugovoru nije drugačije predviđeno.

**SADA I STOGA, Ugovorne strane su saglasne da:**

**Član 1.**

***Predmet hipoteke i clausula intabulandi***

Hipotekarni dužnik je nosilac prava raspolaganja u dijelu 1/1, na nepokretnosti upisanoj u Listu nepokretnosti broj 547 kao katastarska parcela 1483/1 KO Lješevići, površine 119.094 m<sup>2</sup>.

Hipotekarni dužnik je saglasan da se kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, na osnovu ovog Ugovora, a bez njegovog daljeg pitanja i odobrenja, izvrši upis hipoteke prvog reda na nepokretnosti iz stava 1 ovog člana u korist Hipotekarnog povjerioca.

Ugovorne strane su saglasne da će se u slučaju da dođe do valorizacije nepokretnosti iz stava 1 ovog člana, izvršiti zamjena predmeta hipoteke čija će vrijednost biti dovoljna da obezbijedi maksimalni iznos potraživanja iz člana 3 ovog Ugovora.

## **Član 2.**

### ***Potraživanja obezbjeđena hipotekom***

Ugovorne strane su saglasne da se hipotekom iz člana 1. ovog Ugovora obezbjeđuju se glavna i sva sporedna potraživanja Hipotekarnog povjerioca prema opštini Kotor koji proizilaze iz Glavnog sporazuma, a koja se odnose na Dodatne troškove iz Glavnog sporazuma u iznosu od 7.806.943,91 eura sa kamatom po godišnjoj stopi od 1,8% sa rokom plaćanja u narednih 25 godina (član 4.2 Glavnog sporazuma) uvećana za sva druga potraživanja koja proističu iz Glavnog sporazuma, te naknade, troškove prinudne naplate, sudske ili vansudske prirode, koji mogu nastati po osnovu predmetnog Glavnog sporazuma i ovog Ugovora.

## **Član 3.**

### ***Maksimalni iznos potraživanja obezbjeđenih hipotekom***

Ugovorne strane su saglasne da iznos potraživanja obezbjeđenih hipotekom iz člana 1. ovog Ugovora bude u visini procijenjene tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti, koji prema dostavljenoj procjeni, iznosi 7.470.000,00 eura.

## **Član 4.**

### ***Stupanje na snagu hipoteke***

Ugovorne strane su saglasne da će hipoteka stupiti na snagu upisom kod organa nadležnom za poslove upisa u katastar.

## **Član 5.**

### ***Upis, prestanak i brisanje hipoteke***

Hipotekarni povjerilac je zaključenjem ovog Ugovora ovlašćen da podnese Upravi za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, zahtjev za upis hipoteke na nepokretnosti opisanoj u članu 1, stav 1 ovog Ugovora.

Hipoteka ustanovljena ovim Ugovorom ostaće u potpunosti na snazi i pravnom dejstvu najduže 25 godina od dana zaključenja ovog Ugovora.

Hipotekarni povjerilac se obavezuje da, u roku od 8 dana po prestanku svog potraživanja obezbjeđenog hipotekom iz ovog Ugovora, Hipotekarnom dužniku izda potvrdu radi brisanja hipoteke iz javne knjige.

## Član 6.

### *Prava hipotekarnog dužnika*

Hipotekarni dužnik ima pravo da drži i upotrebljava nepokretnost opterećenu hipotekom prema njenoj uobičajenoj namjeni, ali nema pravo da bez pismene saglasnosti Hipotekarnog povjerioca otuđi ili optereti predmet hipoteke.

## Član 7.

### *Obaveze Hipotekarnog dužnika*

Hipotekarni dužnik je dužan čuvati nepokretnost opterećenu hipotekom sa pažnjom dobrog privrednika, odnosno dobrog domaćina, u protivnom odgovara Hipotekarnom povjeriocu za štetu koja nastane kršenjem ove obaveze.

Hipotekarni dužnik je dužan obavijestiti Hipotekarnog povjerioca o svim promjenama koje nastanu na nepokretnosti, a naročito o pogoršavanju njenog stanja ili gubljenju vrijednosti, inače odgovara za prouzrokovanu štetu.

## Član 8.

### *Izvršenje na nepokretnosti*

U bilo kom trenutku nakon što nastupi dospelost potraživanja obezbjeđenog hipotekom, a koje ne bude plaćeno od strane Hipotekarnog dužnika, Hipotekarni povjerilac može izvršiti hipoteku konstituisanu ovim Ugovorom tj. pokrenuti postupak prodaje nepokretnosti ili bilo kog njenog dijela u skladu sa Zakonom o svojinsko pravnim odnosima.

Hipotekarni povjerilac po svojoj diskreciji može odabrati bilo koji od sljedećih načina namirenja potraživanja obezbijeđenog hipotekom:

- a) vansudska prodaja nepokretnosti putem javnog nadmetanja ili neposredne pogodbe u skladu sa Zakonom o svojinsko pravnim odnosima; ili
- b) sudska prodaja nepokretnosti u skladu sa Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju i/ili
- c) bilo koji drugi način namirenja propisan važećim zakonodavstvom Crne Gore u trenutku izvršenja na nepokretnosti (ili bilo kojem njenom dijelu).

## Član 9.

### *Pravo raspolaganja*

Hipotekarni dužnik garantuje Hipotekarnom povjeriocu da je titular prava raspolaganja u obimu 1/1 na založenoj nepokretnosti opisanoj u članu 1. ovog Ugovora, te da na njoj ne postoji pravo trećeg lica koje isključuje ili ograničava njegovo pravo, odnosno da na predmetnoj nepokretnosti nijesu ustanovljeni nikakvi tereti, te mu u tom smislu garantuje zaštitu.

**Član 10.**

***Primjena Zakona o svojinsko pravnim odnosima***

Na sva prava i obaveze Ugovornih strana koja nijesu uređena ovim Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o svojinsko pravnim odnosima i odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

**Član 11.**

***Dopune***

Ovaj Ugovor može biti dopunjen samo aneksima u pisanoj formi i notarizovanim od strane javnog notara.

**Član 12.**

***Mjerodavno pravo i rješavanje sporova***

Na ovaj Ugovor se primjenjuje i tumačiće se u skladu sa važećim zakonima Crne Gore.

Svi sporovi koji proisteknu iz ili u vezi sa ovim Ugovorom rješavaće se sporazumno između Ugovornih strana, a ukoliko se sporazum ne postigne, spor će biti riješen pred nadležnim sudom u Crnoj Gori.

**Član 13.**

***Primjerci Ugovora i troškovi***

Svi troškovi u vezi sa pregovorima, izvršenjem, izmjenama i dopunama i sprovođenjem ovog Ugovora idu na teret Hipotekarnog povjerioca.

Ovaj Ugovor je zaključen u 8 (osam) originalnih primjeraka, od kojih po 2 (dva) zadržavaju Ugovorne strane a 2 (dva) će biti iskorišćena za svrhe registracije (jedan za svrhu notarizacije i drugi za svrhu registracije pred Upravom za katastar i državnu imovinu).

***HIPOTEKARNI POVJERILAC:***

***HIPOTEKARNI DUŽNIK:***

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**OPŠTINA KOTOR**

\_\_\_\_\_