

PRIJEDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI „PM 1.14“ D.O.O. IZ TIVTA ZA USTANOVLJENJE HIPOTEKE NA OBJEKTU U IZGRADNJI - ZGRADI „CALA“, NA URBANISTIČKOJ PARCELI 1-14 U OKVIRU IZMJENA I DOPUNA DSL „ARSENAL“ TIVAT, KAO I ZA USPOSTAVLJANJE ZALOGE NA PRAVO ZAKUPA KATASTARSKIH PARCELA BROJ 965/10 I 965/11 KO TIVAT NA KOJOJ SE NALAZI OBJEKAT U IZGRADNJI

„PM 1.14“ d.o.o. iz Tivta obratilo se Ministarstvu finansija, zahtjevom od 13.02.2018. godine, za davanje saglasnosti za ustanovljenje hipoteke na objektu u izgradnji – zgradi „Cala“, na urbanističkoj parceli 1-14 u okviru Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat, kao i za uspostavljanje zaloge na pravo zakupa katastarskih parcela broj 965/10 i 965/11 KO Tivat na kojoj se nalazi objekat u izgradnji.

S tim u vezi, u predmetnom zahtjevu je navedeno da je „PM 1.14“ d.o.o. iz Tivta vlasnik objekta u izgradnji – drugog dijela nastavka hotela „Regent Porto Montenegro“ u Tivtu i da je postiglo dogovor o zaključivanju ugovora o kreditu sa Universal Capital Bankom a.d. iz Podgorice, radi finansiranja izgradnje pomenutog objekta. Nadalje, u cilju realizacije kredita, namjera im je da zakluče ugovor o hipoteci sa Universal Capital Bankom a.d. iz Podgorice, kao hipotekarnim povjeriocem i time uspostave hipoteku na predmetnom objektu u izgradnji, kao i da zasnuju zalogu na pravu zakupa zemljišta/katastarske parcele na kojoj se objekat gradi, a sve u korist pomenutog hipotekarnog povjerioca. Naime, pravo zakupa na toj katastarskoj parceli, ustanovljeno je ugovorom između „PM 1.14“ d.o.o. iz Tivta i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom iz Budve.

Rješenjem broj UPI 1054-534/14 od 19.09.2017. godine Ministarstvo održivog razvoja i turizma je izdalo građevinsku dozvolu za izgradnju objekta mješovite namjene kao II faze na UP 1-14, na katastarskoj parceli broj 965/1 i katastarskim parcelama br. 965/10 i 965/11 KO Tivat, Opština Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“, Opština Tivat.

Članom 8 Ugovora o korišćenju morskog dobra između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i društva sa ograničenom odgovornošću „PM 1.14“ d.o.o. iz Tivta: „Korisnik ima pravo da izvrši preparcelaciju zemljišta u okviru Predmeta zakupa i ima pravo da svakim objektom, odnosno dijelom objekta koji izgradi na predmetnom zemljištu, slobodno raspolaže kao vlasnik shodno odredbama ovog Ugovora, a isključivo na osnovu odredaba ovog Ugovora bez ikakvih daljih saglasnosti Javnog preduzeća. Javno preduzeće se obavezuje da će izdati bilo koje uvjerenje, potpisati bilo koju izjavu ili punomoćje ili drugi dokument koji je potreban u cilju upisivanja prava koje Korisnik stiče ovim ugovorom u odgovarajuće javno pravne registre“. Članom 17 predmetnog Ugovora: „Javno preduzeće prihvata da nad ovim Zakupom Korisnik može da upiše založno pravo u korist međunarodnih ili crnogorskih renomiranih banaka ili finansijskih organizacija. Ukoliko dođe do izvršenja založnog prava nad Zakupom, odnosno založenim pravom zakupa iz ovog Ugovora, sva prava i obaveze proizašle iz ovog Ugovora biće prenijeta bankama, finansijskim organizacijama ili trećim licima koje banke označe kao prijemnika. U slučaju prenosa prava iz ovog Ugovora u izvršnom postupku, Javno preduzeće se obavezuje da sa Prijemnikom kao novim zakupcem zakluči ugovor o korišćenju morskog dobra pod istim ili povoljnijim uslovima od uslova predviđenih ovim Ugovorom“.

Ministarstvo finansija je u dopisu broj 01-2722/2-2018 od 16.02.2018. godine konstatovalo da je, u pogledu raspolaganja državnom imovinom, članom 10 stavom 1 tačkom 12 Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“, br. 21/09 i 40/11) propisano da je raspolaganje, prenos svih ili nekih svojinskih ovlašćenja na treća lica: otuđenje (prodaja, razmjena, poklon), davanje na upravljanje, davanje na korišćenje, davanje u zakup, pravo službenosti, zalaganje pokretnih i nepokretnih stvari (zaloga, hipoteka i fiducija, koncesija i slično), dok je članom 29 stav 1 istog zakona propisano da, nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada Crne Gore. Članom 8 Zakona o morskom dobru propisano je da Vlada Crne Gore donosi odluku kojom se uređuju uslovi, vrijeme korišćenja morskog dobra i visina naknade. U skladu sa tom odlukom, Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom zaključuje ugovor o korišćenju morskog dobra sa korisnikom morskog dobra.

Polazeći od citiranih zakonskih rješenja, Ministarstvo finansija je predmetni zahtjev ocijenilo opravdanim, ukoliko je i Ministarstvo održivog razvoja i turizma saglasno sa zahtjevom, uz napomenu da konačnu odluku donosi Vlada Crne Gore.

Na osnovu navedenog, Ministarstvo održivog razvoja i turizma ocjenjuje da je zahtjev „PM 1.14“ d.o.o. iz Tivta opravdan i predlaže Vladi da donese sledeći

ZAKLJUČAK

1. Vlada Crne Gore na sjednici od _____ 2018. godine dala je saglasnost „PM 1.14“ d.o.o. iz Tivta za ustanovljenje hipoteke na objektu u izgradnji – zgradi „Cala“, na urbanističkoj parceli 1-14 u okviru Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat, kao i za uspostavljanje zaloge na pravo zakupa katastarskih parcela broj 965/10 i 965/11 KO Tivat na kojoj se nalazi objekat u izgradnji.