

**PRIJEDLOG ZA DAVANJE PRETHODNE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG
POVJERIOCA - VLADE CRNE GORE U CILJU REALIZACIJE STAMBENE IZGRADNJE
OBJEKTA ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE U OPŠTINI ULCINJ**

Opština Ulcinj obratila se Ministarstvu finansija zahtjevom za davanje prethodne saglasnosti za dobijanje građevinske dozvole za izgradnju objekta za kolektivno stanovanje, na katastarskoj parceli broj 30/179, a koja formira urbanističku parcelu broj 22, spratnosti 4+1, površine 6.987,72 m², upisanoj u list nepokretnosti 694, KO Ulcinjsko polje, Opština Ulcinj, a sve u skladu sa članom 327 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list CG", broj 19/09), kojim je propisano da se ugovorom o hipoteci može isključiti pravo hipotekarnog dužnika da otuđi nepokretnost opterećenu hipotekom ili ograničiti njena upotreba.

Kako je u zahtjevu navedeno, Opština Ulcinj je 29.12.2017. godine, na zahtjev Opštinskog Sindikalnog povjereništva donijela Odluku broj 02-307/3-17, a koja se odnosi na izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" za urbanističku parcelu broj 22, zona B, podzona 8 na dijelu katastarske parcele broj 30/179 upisanom u list nepokretnosti broj 694, KO Ulcinjsko polje, Opština Ulcinj ("Sl list CG - Opštinski propisi" broj 4/18). Katastarska parcela broj 30/179 u površini od 6.987,72 m², formira urbanističku parcelu broj 22 i na njoj je planirana izgradnja objekta za kolektivno stanovanje spratnosti 4+1. Naime, na cjelokupnoj katastarskoj parceli broj 30/179, površine 14.085,00 m², upisanoj u list nepokretnosti 694, KO Ulcinjsko Polje, Opština Ulcinj, upisano je u "G" listu lista nepokretnosti teret "zabrana otuđenja i opterećenja i davanja pod zakup bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca - Vlade Crne Gore na osnovu notarskog zapisa založne izjave UZZ. Broj 796/158 od 30.12.2015. godine, sačinjen pred notarom Kalabrezi Gzimom iz Ulcinja".

Nadalje se navodi da je sindikalno povjereništvo podnijelo Skupštini opštine Ulcinj zahtjev, broj 24 od 09.05.2018. godine, kojim je traženo donošenje odluke o oslobađanju komunalija za predmetnu urbanističku parcelu radi solidarne stambene izgradnje. Sindikalno povjereništvo zahtijeva pravo prenošenja gradnje, a ne prenos prava vlasništva na predmetnoj katastarskoj parceli, a sve u cilju izgradnje stambenih prostorija za zaposlene u svim sindiklanim organizacijama.

U krajnjem napominju da je članom 13 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl. list CG - Opštinski propisi" br. 13/13; 15/13; 21/14 i 5/18) propisano ovlašćenje Skupštini opštine da u opravdanim slučajevima ima pravo da donese odluku kojom se investitor oslobađa plaćanja naknada. Pomenuta naknada za opremanje lamela A, B i C iznosi 144.400,50 €.

Uz zahtjev je dostavljen list nepokretnosti, kopija plana i Urbanističko tehnički uslovi.

Razmatrajući predmetni zahtjev, Ministarstvo finansija tražilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 104-84/88-1 navedeno je da se predmetna katastarska parcela, shodno Prostornom planu posebne namjene za obalno područje Crne Gore, nalazi u zoni definisanoj kao površine naselja.

U dostavljenom mišljenju Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, broj 05-681/1-18, navedeno je da se predmetna katastarska parcela uvidom u plan - Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Ulcinjско polje", prema grafičkom prilogu broj 04 "Namjena površina" i grafičkom prilogu broj 5 "Parcelacija", nalazi u zoni planiranoj za izgradnju objekta mješovite namjene, spratnosti Su+P+4 (suteran, prizemlje i četiri sprata).

Kako je uvidom u dostavljenu dokumentaciju, odnosno list nepokretnosti broj 694, KO Ulcinjsko polje, Opština Ulcinj utvrđeno da je predmetna katastarska parcela po kulturi njiva 2. klase, Ministarstvo finansija obratilo se Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja za mišljenje sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj 460-157/18-2 od 22.10.2018. godine, navedeno je da u skladu sa članom 19 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. list CG", broj 32/11) kojim je propisano da se poljoprivredno zemljište može koristiti u nepoljoprivredne svrhe privremeno ili trajno pod uslovima i na način utvrđen navedenim zakonom, kao i članom 21 istog zakona kojim je propisano da se pod trajnom promjenom namjene zemljišta kojim se trajno onemogućava iskorišćavanje tog zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju i članom 22 koji je propisano da se trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom detaljne razrade predviđena promjena namjene, Ministarstvo poljoprivrede cijeni predmetni zahtjev opravdanim, uz prethodno poštovanje zakonom propisanih procedura.

Imajući u vidu prethodno pomenuti teret, odnosno činjenicu da opština ne može dobiti građevinsku dozvolu za izgradnju objekta za kolektivno stanovanje bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca - Vlade Crne Gore, Ministarstvo finansija predlaže da Vlada Crne Gore, kao hipotekarni povjerilac, a u skladu sa članom 327 stav 3 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima, kojim je propisano da se ugovorom o hipoteci može isključiti pravo hipotekarnog dužnika da otuđi nepokretnost opterećenu hipotekom ili ograničiti njena upotreba, da saglasnost opštini za dobijanje građevinske dozvole.