

**INFORMACIJA O POTREBI ZAKLJUČENJA ANEKSA UGOVORA O DUGOROČNOM
ZAKUPU LOKALITETA PLANINSKOG CENTRA „KOLAŠIN 1600“, KOLAŠIN I DONOŠENJA
ODLUKE O IZMJENI ODLUKE O DAVANJU U DUGOROČNI ZAKUP ZEMLJIŠTA ZA
IZGRADNJU BAZNOG NASELJA PLANINSKOG CENTRA „KOLAŠIN 1600“, KOLAŠIN**

Vlada Crne Gore je Zaključcima broj: 07-3924, od 6. septembra 2018. godine, utvrdila Predlog odluke o davanju u zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“ i prihvatila Predlog ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“. Takođe, zadužila je Sekretarijat za razvojne projekte (u daljem tekstu: **Sekretarijat**) i Ministarstvo održivog razvoja i turizma (u daljem tekstu: **Ministarstvo**) da prate realizaciju Ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin.

Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin (u daljem tekstu: **Ugovor**) broj: 07-3924/2, zaključen je 21. septembra 2018. godine između Vlade Crne Gore i konzorcijuma „Kolašin 1600“, koji se sastoji od privrednih društava: „Gener 2“ Shpk iz Albanije i „Ski resort Kolašin – 1600“ d.o.o. Kolašin, a Skupština Crne Gore je 12. novembra 2018. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, broj: 00-72/18-45/9 (u daljem tekstu: **Odluka**).

Ugovorom i Odlukom je kao predmet zakupa definisano zemljište površine 271.990m², upisano u LN-ove br. 67 i 68 KO Smrčje, Opština Kolašin, u svojini Crne Gore, koje je u Ugovoru označeno kao Lokacija, čije se geodetske koordinate poklapaju sa granicama zahvata lokaliteta „Kolašin 1600“ definisanim važećom Detaljnom razradom predmetnog lokaliteta.

Period trajanja zakupa određen je u odnosu na datum stupanja na snagu Ugovora, odnosno iznosi 90 godina od dana stupanja Ugovora na snagu, odnosno od dana kada nastupi zaključenje transakcije, što je, između ostalog, uslovljeno ispunjenjem sljedećih prethodnih uslova od strane Vlade Crne Gore, odnosno Zakupodavca:

- a) Zakupodavac će obezbijediti da će se izvršiti mjerenje Lokacije u cilju usaglašavanja površina iskazanih u prostorno planskoj dokumentaciji i listovima nepokretnosti; Zakupodavac garantuje da će Lokacija nakon usaglašavanja površina obuhvatati kompletirane urbanističke parcele;
- b) Da je Zakupodavac obezbijedio uređene listove nepokretnosti sa upisanim pravom svojine na Zakupodavca i bez bilo kakvih Tereta koji se odnose na Lokaciju u momentu zaključenja Ugovora;
- c) Da je Zakupodavac obezbijedio upis zabilježbe tenderskog postupka u katastarsku evidenciju.

U cilju ispunjenja prethodnih uslova za stupanje na snagu Ugovora obrazovan je Radni tim u vezi s projektom „Kolašin 1600“, čijim radom koordinira Sekretarijat, a koji je sačinjen od predstavnika Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstva, Ministarstva finansija, Uprave javnih radova, Opštine Kolašin i Zakupca.

U prethodnom periodu održano je pet sastanaka Radnog tima (24. oktobra, 20. novembra i 21. decembra 2018. godine, kao i 17. januara i 5. marta 2019. godine), a 7. decembra 2018. godine članovi Radnog tima su posjetili lokalitet projekta „Kolašin 1600“. Osim navedenih sastanaka Radnog tima, u vezi s predmetnim projektom održana su još dva sastanka - 28. novembra i 6. decembra 2018. godine, kojima su, osim članova Radnog tima, prisustvovali pravni savjetnik Tenderske komisije za valorizaciju turističkih lokaliteta i predstavnica Uprave za nekretnine.

Shodno zaključcima sa drugog sastanka Radnog tima, održanog 20. novembra 2018. godine, Sekretarijat se obratio Upravi za nekretnine molbom da najkasnije do 21. decembra 2018. godine obezbijedi:

- izvršenje mjerenja Lokacije u cilju usaglašavanja površina iskazanih u prostorno planskoj dokumentaciji i listovima nepokretnosti, uz naglasak da je Zakupodavac garantovao da će Lokacija nakon usaglašavanja površina obuhvatati kompletirane urbanističke parcele;
- uređene listove nepokretnosti sa upisanim pravom svojine na Zakupodavca i bez bilo kakvih tereta (Ugovorom definisani kao bilo koje pravo trećih lica upisano na nepokretnostima koje su predmet Ugovora) koji se odnose na Lokaciju u momentu zaključenja Ugovora.

U odgovoru Uprave za nekretnine, dostavljenom Sekretarijatu 29. novembra 2018. godine, navedeno je da se površina kompletnog zahvata od 271.990m² razlikuje u odnosu na stanje u LN-ovima br. 67 i 68 KO Smrčje, te je u vezi s navedenim, na sastanku održanom 6. decembra 2018. godine, Sekretarijat iznio mišljenje o potrebi zaključenja aneksa ugovora i izmjene skupštinske Odluke u slučaju smanjenja površine i izmjene geodetskih koordinata Lokacije, sa čim su se složili ostali članovi Radnog tima.

Takođe, u skladu sa zaključcima s navedenog sastanka, Ministarstvo je angažovalo geodetsku firmu, u cilju mjerenja Lokacije i upoređivanja sa stanjem na terenu, odnosno pripreme elaborata parcelacije saglasno s važećom prostorno-planskom dokumentacijom za lokalitet „Kolašin 1600“ (zbog izgradnje objekata: bazne stanice, žičare K8 sa trafostanicom i parkinga, kao i rekonstrukcije puta za potrebe skijališta „Kolašin 1600“ bilo je potrebno izdvojiti površinu obuhvata istih, kao i prilaza njima).

Na osnovu Elaborata parcelacije, pripremljenog od strane „Geopromet“ d.o.o. Podgorica i koji predstavlja Prilog 1 ove informacije, predviđeno je izuzimanje iz predmeta zakupa zemljišta unutar zahvata lokaliteta „Kolašin 1600“ na kome se nalaze izgrađeni objekti s pristupnom saobraćajnicom, tako da sada Lokaciju čine sljedeće katastarske parcele: 900/7, 904/14, 904/15, 904/16, 904/17, 904/18, 904/19, 904/20, 904/21, 904/22, 904/27, 904/28, 904/52, 904/53, 939/2, 940/2, 1057/3, 1057/4, 1057/6, 1057/7, 1057/8, 1057/9, 1057/10, 1057/11, 1057/12, 1057/14, 1057/18, 1057/20, 1057/21, 1057/23, 1057/24, 1060/11, 1060/12, 1060/13, 1060/14, 1060/15, 1060/16, 1060/17, 1060/18, 1060/19, 1060/20, 1060/21, 1060/24, 1060/25, 1060/27, 1060/29, 1060/30, 1060/31, 1060/32, 1060/41, 1060/42, 1060/43, 1060/44, 1060/45, 1069/2, 1069/3, 1069/4, 1069/5, 1069/6, 1069/8 i 1069/9, čija ukupna površina iznosi 238.359m².

S tim u vezi, na četvrtom sastanku Radnog tima u vezi s projektom „Kolašin 1600“ konstatovano je da postoji bitna razlika u površini, odnosno da je potrebno umanjiti

površinu koja je predmet zakupa, te da je iz tog razloga neophodno pristupiti zaključenju aneksa Ugovora i predložiti izmjene Odluke, koju je Skupština Crne Gore donijela na zasijedanju održanom 12. novembra 2018. godine.

U vezi sa navedenim aktivnostima, Sekretarijat je elektronskim putem (30. januara 2019. godine) informisan od strane predstavnika Zakupca da su im od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica (PJ) Kolašin dostavljena dva djelimična rješenja, od kojih jedno vezano za upis zabilježbe Ugovora u LN-ove br. 67 i 68 KO Smrčje, a drugo o upisu tenderskog postupka u predmetne listove nepokretnosti.

Navedenim rješenjima utvrđeno je da će se upis na katastarskim parcelama iz LN-a broj 67 KO Smrčje (1057/2, 1057/3, 1057/4, 1057/6, 1057/7, 1057/8, 1057/9, 1057/10, 1057/11, 1057/12, 1057/14) izvršiti naknadno, po dobijanju saglasnosti od Opštine Kolašin, jer je na predmetnim parcelama vlasnik Putevi SO Kolašin.

U vezi potrebe uređenja navedenog lista nepokretnosti, Sekretarijat se 8. februara 2019. godine obratio Upravi za imovinu, koja je predmetni zahtjev na dalje postupanje prosljedila Upravi za nekretnine PJ Kolašin.

Na osnovu zaključka s petog sastanka Radnog tima, održanog u Opštini Kolašin 5. marta 2019. godine, Uprava za nekretnine je, u saradnji s Opštinom Kolašin, sprovela uređenje listova nepokretnosti, na način što su parcele koje ostaju predmet zakupa prenijete iz LN-a broj 67 u LN broj 231.

Zbog navedenog smanjenja površine predmeta zakupa i izmjena vezanih za katastarske parcele koje su predmet zakupa neophodno je zaključiti aneks Ugovora i izmijeniti Odluku Skupštine Crne Gore.

U međuvremenu, Zakupac je u vezi sa svojim ugovornim obavezama iz člana 6.1 tačka a. Ugovora i člana 7.2 Ugovora:

- Unaprijed platio Fiksnu zakupninu za prvih 10 godina perioda zakupa u ukupnom iznosu od €272.000,00 na račun Ministarstva finansija – Prihodi po osnovu zakupa (uplatnica od 21.01.2019. godine predstavlja Prilog 2 ove informacije), o čemu je Sekretarijat dobio potvrdu iz Ministarstva finansija;
- Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte dostavio Činidbenu garanciju broj GC2019/7, od 18.01.2019. godine, izdatu od strane Universal Capital Bank AD Podgorica, u vrijednosti od €300.000,00 i sa rokom važenja do 21.01.2025. godine, čija kopija je Prilog 3 ove informacije i čija je validnost potvrđena od strane navedene banke,

čime je otpočeo postupak analize i pripreme dokumentacije neophodne za donošenje akta kojim će se označiti stupanje na snagu Ugovora i izvršiti primopredaja predmetne Lokacije.

S tim u vezi, rok koji je određen članom 7.2 Ugovora od 120 dana za dostavljanje kompletne dokumentacije za postupak primopredaje Lokacije, predloženim Aneksom ugovora produžava se na 240 dana, kako bi se Zakupcu, nakon konačnog određivanja površine Lokacije i u skladu sa tim uređenja listova nepokretnosti omogućilo da dostavi neophodnu dokumentaciju kojom će dokazati ispunjenost uslova za primopredaju iste.

ANEKS
UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU PLANINSKOG CENTRA „KOLAŠIN 1600“, KOLAŠIN

IZMEĐU UGOVORNIH STRANA

1. **Vlade Crne Gore**, koju shodno Zaključku Vlade broj: _____, od _____ 2019. godine predstavlja **Pavle Radulović** (u daljem tekstu: **Zakupodavac**),
2. **Konzorcijum Kolašin 1600** koji čine privredno društvo **Gener 2 Shpk**, društvo koje posluje u skladu sa zakonima Albanije i čije registrovano sjedište je u Mamurras, Lac, Albanija i privredno društvo **SKI RESORT KOLAŠIN – 1600 d.o.o.**, društvo koje posluje u skladu sa zakonima Crne Gore i čije registrovano sjedište je na adresi Mojkovačka bb, Kolašin, Crna Gora i koga predstavlja izvršni direktor Katarina Milošević (u daljem tekstu: **Zakupac**),

PREAMBULA

S obzirom na to da su 21.09.2018. godine Ugovorne strane potpisale Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin („Ugovor“);

S obzirom na to da je shodno članu 6.1 tačka b. Ugovora, Zakupodavac obezbijedio mjerenje Lokacije i izradu Elaborata o parcelaciji koji je izradilo licencirano privredno društvo „Geopromet“ d.o.o. Podgorica, kojom je Lokacija umanjena za površinu od 33.631m²;

S obzirom na to da izmijenjena površina katastraskih parcela neće uticati na građevinske parametre Zakupca date Planskom dokumentacijom;

Ugovorne strane ugovaraju kako slijedi:

Član 1

Definicija navedena u članu 2 stav 26 Ugovora mijenja se i glasi:

„Lokacija: obuhvata zemljište površine 238.359m² upisano u LN 68 i LN 231 KO Smrčje, Opština Kolašin, svojina Države Crne Gore koje obuhvata sledeće katastarske parcele: 900/7, 904/14, 904/15, 904/16, 904/17, 904/18, 904/19, 904/20, 904/21, 904/22, 904/27, 904/28, 904/52, 904/53, 939/2, 940/2, 1057/3, 1057/4, 1057/6, 1057/7, 1057/8, 1057/9, 1057/10, 1057/11, 1057/12, 1057/14, 1057/18, 1057/20, 1057/21, 1057/23, 1057/24, 1060/11, 1060/12, 1060/13, 1060/14, 1060/15, 1060/16, 1060/17, 1060/18, 1060/19, 1060/20, 1060/21, 1060/24, 1060/25, 1060/27, 1060/29, 1060/30, 1060/31, 1060/32, 1060/41, 1060/42, 1060/43, 1060/44, 1060/45, 1069/2, 1069/3, 1069/4, 1069/5, 1069/6, 1069/8 i 1069/9.

Površina Lokacije označena u stavu 1. ovog člana služi kao osnov za izračunavanje zakupnine u skladu sa članom 9. Ugovora“.

Član 2

Nakon člana 4.6 dodaje se novi član koji glasi: „4.7 Zakupac je dužan da omogući nesmetano korišćenje postojeće saobraćajne infrastrukture na Lokaciji, uz mogućnost izmještanja iste u slučaju potrebe Razvoja Lokacije.“

Član 3

Član 6.1 a. se mijenja, nakon riječi „članom“ briše se „6.2“ i dodaje se „7.2“.

Član 6.1 b. Ugovora briše se.

U članu 6.1 stav „c“ postaje stav „b“, stav „d“ postaje stav „c“, a stav „e“ postaje stav „d“.

Član 4

Član 6.2 se mijenja, tako što se briše tačka „d“) i nakon riječi „tačke“ ostaju b) i c).

Član 5

Član 7.2 se mijenja, riječ „120 (stodvadeset)“ se briše i umjesto nje se dodaje riječ „240 (dvjestačetrdeset)“.

Član 6

Član 9.1 Fiksna zakupnina, mijenja se, na način što se iza riječi Lokacije briše „usaglašen u skladu sa članom 6.1 (b) ovog Ugovora“.

Član 7

Član 9.3.1 (i) stav 1 mijenja se i glasi: Fiksnu godišnju zakupninu u ukupnom iznosu od 23.836,00€ (dvadesettri hiljade osam stotridest šest eura) koja predstavlja naknadu za zakup zemljišta u okviru Lokacije u iznosu od 0,10 (deset euro centi) godišnje po m².

Član 8

Odredbe Ugovora koje nijesu naznačene u ovom Aneksu ostaju na snazi.

Podgorica, dana _____

Potpisano od strane Pavla Radulovića, u ime Vlade Crne Gore

Potpisano od strane Katarine Milošević, u ime Konzorcijuma Kolašin 1600