

Informacija o zajedničkoj izgradnji objekta na katastarskim parcelama 1350/1, 1372/53, 1387/44, 1386/2 i 1385/18 KO Podgorica 1, urbanistička parcela 36, prema planskom dokumentu –DUP-"Univerzitetski centar" Podgorica

Upravni odbor Univerziteta Crne Gore je donio Odluku, broj 02-4295/5 od 29. avgusta 2023. godine, o zajedničkoj izgradnji objekta na katastarskim parcelama 1350/1, 1372/53, 1387/44, 1386/2 i 1385/18 KO Podgorica 1, urbanistička parcela 36, prema planskom dokumentu –DUP-"Univerzitetski centar" Podgorica.

Naime, Univerzitetu Crne Gore dopisom br.01-4295 od 17.08.2023. godine obratili su se Damjanović Dijana, Raičević Ana, Četković Julijana, Damjanović Julka, Savić Maja, Damjanović Slavka i Svrbić Vesna kao suvlasnici katastrske parcele br. 1350/1, te Marković Marine, Markuša Andrije, Markuša Božidara i Lakovića Darka koji su suvlasnici katarske parcele br. 1387/44, kao i investitor „LD Group“ radi zaključenja Ugovora o zajedničkoj gradnji, na urbanističkoj parceli br. 36 „DUP-a „Univerzitetski centar“ – izmjene i dopune u Podgorici. Univerzitet Crne Gore upravlja katarskom parcelom broj 1372/53 – livade 3.klase, površine 1099 m² i katarskom parcelom broj 1385/18 – nekategorisani putevi, površine 378m². Obije parcele su u zahvatu UP 36, DUP-a "Univerzitetski centar".

Na osnovu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti br. 2023/01-4295/1 od 25.08.2023. godine, sačinjenog od strane sudskog vještaka i procjenitelja Gorana Račića, utvrđena je prosječna tržišna vrijednost u iznosu od 2.193,00 eur-a, odnosno ukupna tržišna vrijednost u iznosu od 999.848,00 eur-a. Nadalje, istom procjenom je utvrđeno, primjenom rezidualne metode, da se valorizacijom, zemljišta na bazi zajedniče gradnje, dolazi do vrijednosti od 1.741.972,93 €. S tim u vezi vrijednost dobijena zajedničkom gradnjom je za 742 124,93 € veća od trenutne tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta (na 999 848.00), pa je procjenitelj profesionalnog zaključka da je ISPLATIVO zaključiti ugovor o zajedničkoj gradnji i to višestruko. Takođe, procjenitelj je vršio i analizu zemljišta sa kojim upravlja Univerzitet Crne Gore i došao je do zaključka da je urbanistička parcela 36 pravilnog kvadratnog oblika, dok predmetne parcele, nemaju pravilan oblik. Shodno prethodnom, predmetne parcele čine samo dio veće urbanističke parcele. Kako je oblik predmetnih parcela nepravilan, te nemaju povezanost a i mogućnosti maksimalne valorizacije procjenitelj je mišljenja da predmetne parcele nije moguće valorizovati zasebno, tj. nezavisno od ostatka UP.

Kako je ukupna površina urbanističke parcele iznosi 7.441,67 m², dok je pripadajuća površina koja u ovoj pravnoj stvari pripada Univerzitetu Crne Gore iznosi 1477m², u skladu sa čl. 51 Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata Crne Gore neophodno je privesti namjeni cjelokupan prostor, jer nije moguće graditi na dijelu urbanističke parcele, zbog postavljenih linija gradnje, kolskog prilaza i sl. pa je neophodno gradnju izvršiti na jedinstvenom prostoru, odnosno cjelokupnoj urbanističkoj parceli.

Članom 51 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata definisano je: „Urbanistička parcela je jedinstveni dio prostora sastavljen od jednog poligona čija je površina i oblik u skladu s pravilima parcelacije određenim planskim dokumentom, obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom“.

Kako je Univerzitet Crne Gore manjinski vlasnik urbanističke parcele, a na osnovu ponude od strane većinskih vlasnika, radi valorizacije nepokretnosti i privodjenja namjeni prihvata se navedena ponuda. S tim u vezi Univerzitetu Crne Gore ća na bazi zajedničke gradnje pripasti 25% od neto izgrađene površine stambeno poslovnih prostora i garažnih mjesta, srazmjerno vlasničkom udjelu Univerziteta Crne Gore u cjelokupnoj površini urbanističke parcele.

Kako se u materijalu Univerziteta navodi, članom 21 Zakona o državnoj imovini predviđeno je da: „*Nadležni organ je dužan da zakonito i ekonomično upravlja i koristi stvari i druga dobra u državnoj imovini u skladu sa njihovom prirodom i namjenom*“. Univerzitet Crne Gore cijeni da je riječ o građevinskoj parceli na kojoj je planirana gradnja stambeno-poslovnog objekta, te da je najbolji način za valorizaciju predmetne nekretnine, upravo zajednička gradnja, u kom pogledu će se steći pravo svojine na nepokretnostima koje su višestruko veće od sadašnje vrijednosti. Nadalje, s obzirom da je riječ o raspolaganju i upravljanju imovinskim pravima na državnoj imovini u skladu čl. 36 st. 2 Zakona o državnoj imovini neophodno je pribaviti saglasnost Vlade Crne Gore, te nakon dobijanje saglasnosti ova odluka stupiće na snagu i proizvođiće pravno dejstvo.

Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, dostavljenog dopisa investitora i suvlasnika urbanističke parcele, mišljenja predstavnika Odbora za finansije i investicije, uz primjenu relevantnih odredbi Zakona o državnoj imovini i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, te interesa Univerziteta Crne Gore, da u što većoj mjeri i na što kvalitetniji način valorizuje imovinu koja je ustupljana na upravljanje, ispunjeni su uslovi za zajedničku gradnju.

Pošto se Univerzitet Crne Gore obratio Ministarstvu prosvjete na dalje postupanje, Ministarstvo je dostavilo Ministarstvu finansija navednu odluku sa svom pratećom dokumentacijom, radi davanja mišljenja. Ministarstvo finansija je dostavilo Mišljenje broj 09-421/23-3231/2023. od 1. septembra 2023. godine, gdje navodi da podržava predmetnu Odluku.

Na osnovu čl. 24 st. 1 tač. 9 Statuta Univerziteta Crne Gore, a sve u vezi sa čl. 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata Crne Gore, Upravni odbor Univerziteta Crne Gore je na elektronskoj sjednici održanoj 28 – 29.08.2023. godine donio

ODLUKU

o zajedničkoj izgradnji objekta na katastarskim parcelama 1350/1, 1372/53, 1387/44, 1386/2 i 1385/18 KO Podgorica 1, urbanistička parcela 36, prema planskom dokumentu –DUP-“Univerzitetski centar” Podgorica

- I. Daje se saglasnost za zaključenje Ugovora o zajedničkoj gradnji stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli broj 36, u zahvatu DUP-a “Univerzitetski centar”-izmjene i dopune u Podgorici, a koja se sastoji od katastarskih parcela, br.: 1350/1, 1372/53, 1387/44, 1386/2 i 1385/18 KO: Podgorica I.
- II. Ovlašćuje se rektor Univerziteta Crne Gore, da u ime i za račun Univerziteta Crne Gore, zaključi Ugovor o zajedničkoj gradnji stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. 36 u zahvatu DUP-a. “Univerzitetski centar”-izmjene i dopune u Podgorici, kojim će se, između ostalog, definisati da je investitor u obavezi da isporuči 25% od neto izgrađene površine stambeno poslovnih prostora i garažnih mjesta, srazmjerno vlasničkom udjelu Univerziteta Crne Gore u cjelokupnoj površini urbanističke parcele.
- III. Obavezuje se investitor da dostavi na uvid dokumentaciju kojom se dokazuje finansijski kapacitet za planiranu investiciju, kao i da prije početka gradnje dostavi Univerzitetu Crne Gore projektnu dokumentaciju.
- IV. Ugovorom o zajedničkoj gradnji definiše se obaveze investitora prema Univerzitetu Crne Gore, kao i sredstva obezbjeđenja i sve druge zaštitne klauzule u slučaju neispunjenja ugovornih obaveza investitora.
- V. Troškove koji nastanu u postupku zaključenja Ugovora o zajedničkoj gradnji kao i sve druge troškove izgradnje objekta, komunalnog opremanja, i sl., snosi Investitor.
- VI. Ovlašćuje se rektor Univerziteta Crne Gore za preduzimanje svih potrebnih radnji u postupku realizacije ove odluke.
- VII. Sastavni dio odluke čini dokumentacija neophodna za odlučivanje u postupku po predmetnom zahtjevu.
- VIII. Odluka stupa na snagu danom dobijanjem saglasnosti od strane Osnivača – Vlade Crne Gore.

Obrazloženje:

Dopisom br.01-4295 od 17.08.2023. godine obratili su se Damjanović Dijana, Raičević Ana, Četković Julijana, Damjanović Julka, Savić Maja, Damjanović Slavka i Svrbić Vesna kao suvlasnici katastarske parcele br. 1350/1, te Marković Marine, Markuša Andrije, Markuša Božidara i Lakovića Darka koji su suvlasnici katastarske parcele br. 1387/44, kao i investitor „LD Group“ radi zaključenja Ugovora o zajedničkoj gradnji, na urbanističkoj parceli br. 36 „DUP-a „Univerzitetski centar“ – izmjene i dopune u Podgorici. Univerzitet Crne Gore upravlja katastarskom parcelom broj 1372/53 – livade 3.klase, površine 1099 m² i katastarskom parcelom

broj 1385/18 – nekategorisani putevi, površine 378m². Objije parcele su u zahvatu UP 36, DUP-a "Univerzitetski centar".

Na osnovu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti br. 2023/01-4295/1 od 25.08.2023. godine, sačinjenog od strane sudskog vještaka i procjenitelja Gorana Račića, utvrđena je prosječna tržišna vrijednost u iznosu od 2.193,00 eur-a, odnosno ukupna tržišna vrijednost u iznosu od 999.848,00 eur-a. Nadalje, istom procjenom je utvrđeno, primjenom rezidualne metode, da se valorizacijom, zemljišta na bazi zajedničke gradnje, dolazi do vrijednosti od 1.741.972,93 €. S tim u vezi vrijednost dobijena zajedničkom gradnjom je za 742 124,93 € veća od trenutne tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta (na 999 848.00), pa je procjenitelj profesionalnog zaključka da je ISPLATIVO zaključiti ugovor o zajedničkoj gradnji i to višestruko. Takođe, procijenitelj je vršio i analizu zemljišta sa kojim upravlja Univerzitet Crne Gore i došao je do zaključka da je urbanistička parcela 36 pravilnog kvadratnog oblika, dok predmetne parcele, nemaju pravilan oblik. Shodno prethodnom, predmetne parcele čine samo dio veće urbanističke parcele. Kako je oblik predmetnih parcela nepravilan, te nemaju povezanost a i mogućnosti maksimalne valorizacije procjenitelj je mišljenja da predmetne parcele nije moguće valorizovati zasebno, tj. nezavisno od ostatka UP.

Kako je ukupna površina urbanističke parcele iznosi 7.441,67 m², dok je pripadajuća površina koja u ovoj pravnoj stvari pripada Univerzitetu Crne Gore iznosi 1477m², u skladu sa čl. 51 Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata Crne Gore neophodno je privesti namjeni cjelokupan prostor, jer nije moguće graditi na dijelu urbanističke parcele, zbog postavljenih linija gradnje, kolskog prilaza i sl. pa je neophodno gradnju izvršiti na jedinstvenom prostoru, odnosno cjelokupnoj urbanističkoj parceli.

Članom 51 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata definisano je: „Urbanistička parcela je jedinstveni dio prostora sastavljen od jednog poligona čija je površina i oblik u skladu s pravilima parcelacije određenim planskim dokumentom, obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom“.

Kako je UCG manjinski vlasnik urbanističke parcele, a na osnovu ponude od strane većinskih vlasnika, radi valorizacije nepokretnosti i privodjenja namjeni prihvata se navedena ponuda. S tim u vezi Univerzitetu Crne Gore ća na bazi zajedničke gradnje pripasti 25% od neto izgrađene površine stambeno poslovnih prostora i garažnih mjesta, srazmjerno vlasničkom udjelu Univerziteta Crne Gore u cjelokupnoj površini urbanističke parcele.

Članom 21 Zakona o državnoj imovini predviđeno je da: „*Nadležni organ je dužan da zakonito i ekonomično upravlja i koristi stvari i druga dobra u državnoj imovini u skladu sa njihovom prirodom i namjenom*“. Univerzitet Crne Gore cijeni da je riječ o građevinskoj parceli na kojoj je planirana gradnja stambeno-poslovnog objekta, te da je najbolji način za valorizaciju predmetne nekretnine, upravo zajednička gradnja, u kom pogledu će se steći pravo svojine na nepokretnostima koje su višestruko veće od sadašnje vrijednosti. Nadalje, s obzirom da je riječ o raspolaganju i upravljanju imovinskim pravima na državnoj imovini u skladu čl. 36 st. 2 Zakona o državnoj imovini neophodno je pribaviti saglasnost Vlade Crne Gore, te nakon dobijanje saglasnosti ova odluka stupiće na snagu i proizvođiće pravno dejstvo.

Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, dostavljenog dopisa investitora i suvlasnika urbanističke parcele, mišljenja predstavnika Odbora za finansije i investicije, uz primjenu relevantnih odredbi Zakona o državnoj imovini i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, te interesa Univerziteta Crne Gore, da u što većoj mjeri i na što kvalitetniji način valorizuje imovinu koja je ustupljana na upravljanje, ispunjeni su uslovi za zajedničku gradnju, pa je odlučeno kao u izreci ove odluke.

Na osnovu svojih nagležnosti predviđenih u čl. 24 st. 1 tač. 9 Statuta Univerziteta Crne Gore, Upravni odbor Univerziteta Crne Gore kao upravljanja, odlučio je kao u dispozitivu.

Broj: 02 – 4295/5

Podgorica, 29.08.2023. godine

UPRAVNI ODBOR UNIVERZITETA CRNE GORE



Predsjednica

Rajka Glušica

prof. dr Rajka Glušica