

Predlog za davanje saglasnosti za razmjenu nepokretnosti – katastarske parcele br. 1127/12 površine 322 m², 1127/14 površine 440 m² i 1006/6 površine 1.208 m², sve upisane u list nepokretnosti broj 144 KO Smrčje, koje su u svojini Crne Gore, za katastarsku parcelu broj 1005/1, površine 3.512 m², upisanu u list nepokretnosti broj 184, KO Smrčje, Opština Kolašin, koja je u svojini SKI RESORT – KOLAŠIN 1450 AD

Ministarstvu finansija obratio se SKI RESORT – KOLAŠIN 1450 AD zahtjevom broj 220/19 od 26.06.2019. godine, za razmjenu zemljišta, i to katastarske parcele broj 1005/1, površine 3.512 m², upisane u list nepokretnosti broj 184, KO Smrčje, Opština Kolašin, koja je u svojini SKI RESORT – KOLAŠIN 1450 AD za katastarske parcele br. 1127/12 površine 322 m² i 1127/14 površine 440 m², obje upisane u list nepokretnosti broj 67 KO Smrčje, čiji je nosilac prava korišćenja Putevi SO Kolašin, zatim katastarske parcele broj 1006/6, površine 1.208 m², upisane u list nepokretnosti broj 65 KO Smrčje, čiji je nosilac prava korišćenja Vode SO Kolašin i katastarske parcele broj 1125/5, površine 1.043 m², upisane u list nepokretnosti broj 226 KO Smrčje, koja je u svojini Crne Gore-raspolaganje Opština Kolašin.

Kako se navodi u predmetnom zahtjevu, predmetne katastarske parcele potrebne su im za dokompletiranje UP3, UP4 i UP6, na kojima planiraju da izgrade objekte u skladu sa Prostornim planom posebne namjene Bjelasica i Komovi, odnosno izgrade objekate shodno Detaljnoj razradi lokaliteta Kolašin, dok na katastarskoj parceli broj 1005/1 KO Smrčje, koju nude za razmjenu, a koja je u svojini "SKI RESORT – KOLAŠIN 1450" AD, Država Cna Gora planira izgradnju žičare šestosjeda K7, koja će povezivati skijališta Kolašin 1450 i Kolašin 1600.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, obratili smo se Upravi za imovinu da, u skladu sa članom 20 stav 2 alineja 4 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11) i članom 28 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 87/18 i 02/19), pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Kolašin, pokrene postupak uređenja lista nepokretnosti broj 67 KO Smrčje, za katastarske parcele br. 1127/12 i 1127/14, a čiji je nosilac prava korišćenja Putevi SO Kolašin, kao i uređenje lista nepokretnosti broj 65 KO Smrčje, za katastarsku parcelu broj 1006/6, čiji je nosilac prava korišćenja Vode SO Kolašin.

Nakon uređenja navedenih listova nepokretnosti i održanih sastanaka sa predstavnicima podnosioca zahtjeva, "SKI RESORT – KOLAŠIN 1450" AD, dostavio je Ministarstvu finansija inovirani zahtjev od 25.09.2019. godine, za razmjenu zemljišta, i to katastarske parcele broj 1005/1, površine 3.512 m², upisane u list nepokretnosti broj 184, KO Smrčje, Opština Kolašin, koja je u svojini SKI RESORT – KOLAŠIN 1450 AD, za katastarske parcele br. 1127/12 površine 322 m², 1127/14 površine 440 m² i 1006/6 površine 1.208 m², sve upisane u list nepokretnosti broj 144 KO Smrčje, koje su u svojini Crne Gore.

Takođe, „SKI RESORT – KOLAŠIN 1450" AD dostavio je ovjeren Elaborat parcelacije po DUP-u sa spiskom prijava, kao i rješenje Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kolašin broj 953/614-2/16 od 05.03.2018. godine, kojim je, na osnovu navedenog elaborata izvršena parcelacija katastarske parcele broj 1127/12, površine 322 m², katastarske parcele broj 1127/14, površine 440 m², katastarske parcele broj 1006/6, površine 1.208 m² i katastarske parcele broj 1005/1 površine 3.512 m², KO Smrčje, Opština Kolašin.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija obratilo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma za mišljenje sa aspekta planske dokumentacije, u odnosu na predmetnu ponudu za razmjenu nepokretnosti, uz koji smo dostavili i Izvod iz digitalnog plana za KO Smrčje, opština Kolašin, u DWG formatu.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje, broj: 104-133/238-3 od 16.10.2019. godine, u kojem je navedeno da se sve navedene katastarske parcele nalaze u obuhvatu Baznog područja Planinski centar "Kolašin 1450" u okviru Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi, i to:

- katastarska parcela broj 1005/1 planirana je za izgradnju polazne tačke lifta K7/C6C i dijelom ima namjenu zelenilo, a dijelom ski staze. Takođe, mali dio predmetne parcele definisan je kao površinski vodotok.
- katastarske parcele broj 1127/12 i 1127/14 čine sastavni dio urbanističke parcele UP 3 čija je namjena turističko naselje, dok katastarska parcela 1006/6 čini sastavni dio urbanističke parcele UP 4, koja je po namjeni takođe definisana kao turističko naselje. Pored toga, dio predmetne parcele UP 4 definisan je kao površinski vodotok.

Dalje, obratili smo se Opštini Kolašin – Sekretarijatu za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, za mišljenje sa aspekta planske dokumentacije, koje je dostavilo akt broj 05-5422/2 od 03.10.2019. godine, u kojem se navodi da sa aspekta planske dokumentacije nema smetnji za razmjenu zemljišta sa "SKI RESORT KOLAŠIN 1450" AD, jer se iste nalaze u zahvatu Prostornog plana posebne namjene "Bjelasica i Komovi" – Detaljna razrada lokaliteta 1450 ("Sl. list CG", br. 4/11).

Opština Kolašin – Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj dostavila je dopunu prethodno navedenog mišljenja aktom broj 05-5422/2 od 03.10.2019. godine, kojim se navodi da se kompletiranje urbanističke parcele vrši na osnovu člana 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) i vlasnik katastarske parcele obavezan je da trpi promjene granica katastarske parcele prema elaboratu parcelacije, iz kojeg se utvrđuje koje katastarske parcele (vlasništvo i površina) čine urbanističku parcelu, odnosno na osnovu toga, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja UP.

Takođe, Skijališta Crne Gore dostavila su Ministarstvu finansija dopis broj 407/19 od 09.10.2019. godine, u kojem se navodi da je prostornim planom posebne namjene za Bjelasica i Komove, na katastarskoj parceli broj 1005/1, upisane u list nepokretnosti broj 184 KO Smrčje, u vlasništvu "SKI RESORT KOLAŠIN 1450" AD, predviđena izgradnja polazne stanice žičare K8 i platoa za skijaše, a sve za potrebe privrednog društva „Skijališta Crne Gore“ Mojkovac, čiji je isključivi osnivač i vlasnik kapitala Vlada Crne Gore.

S tim u vezi, a u cilju realizacije svih infrastrukturnih objekata neophodnih za valorizaciju novoizgrađenog ski centra „Kolašin 1600“ i njegovog povezivanja sa ski centrom „Kolašin 1450“, apeluju da se preduzmu sve neophodne pravne radnje u cilju okončanja postupka razmjene nepokretnosti katastarske parcele broj 1005/1, površine 3.512 m², upisane u list nepokretnosti broj 184, KO Smrčje, Opština Kolašin, koja je u svojini "SKI RESORT – KOLAŠIN 1450" AD, za katastarske parcele br. 1127/12 površine 322 m², 1127/14 površine 440 m² i 1006/6 površine 1.208 m², KO Smrčje, koje su u svojini Crne Gore.

Uprava za nekretnine dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj 02-744/3 od 08.10.2019. godine, prema kojoj procijenjena vrijednost državnih katastarskih parcela br. 1127/12, 1127/14 i 1006/6, KO Smrčje, iznosi 65,48 €/m², odnosno vrijednost traženih 1.970 m² iznosi 128.995.60 €, dok je vrijednost katastarske parcele broj 1005/1, KO Smrčje, površine 3.512 m², u svojini "SKI RESORT KOLAŠIN 1450" AD, i to 15,00 €/m², pa ukupna vrijednost ponuđenih 3.512 m² iznosi 52.680.00 €.

Dalje, u izvještaju se navodi da je za katastarske parcele br. 1127/12 i 1127/14 KO Smrčje, koje su u svojini Države Crne Gore, planom predviđeno da budu dio UP 3, na kojoj je planirana izgradnja četiri objekta (tri hotela i apartmani), ukupne BGRP 22.028 m², spratnosti P+1M i P+2+PK. Za katastarsku parcelu broj 1006/6 KO Smrčje, koja je u svojini Države Crne Gore, planom je predviđeno da bude dio UP 4, na kojoj je planirana izgradnja jednog hotela ukupne BGRP 11.04 m², spratnosti P+2+M.

Takođe, u izvještaju se navodi da je za katastarsku parcelu broj 1005/1 KO Smrčje, koja je u svojini "SKI RESORT KOLAŠIN 1450" AD, planom je predviđeno da bude zelena površina, što znači da će se koristiti eventualno samo za skijalište, a što joj značajno umanjuje vrijednost.

"SKI RESORT KOLAŠIN 1450" AD dostavio je prigovor na navedenu procjenu vrijednosti, odnosno za vrijednost katastarske parcele broj 1005/1 KO Smrčje, koja je u svojini tog akcionarskog društva, a koji prigovor smo dostavili Upravi za nekretnine na izjašnjenje.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine je aktom broj 02-744/3 od 16.10.2019. godine, dostavila dopunu Izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretnosti, kojim je navedeno da je komisija ponovo pristupila pregledu PPNP Bjelasice i Komova, posebno sa osvrtom razvoja ski centra "Kolašin 1600", i prihvatila prigovor da je veći dio predmetne katastarske parcele broj 1005/1 KO Smrčje, u funkciji skijališta i da je na njoj predviđena izgradnja početne bazne stanice nove žičare šestosjed "K7", koja će ukupno zauzimati površinu od 2.000 m², u sklopu koje su sama početna stanica, garaža za smještaj korpi, nastrešica, kao i kućica za upravljanje žičarom.

Komisija cijeni da, kako predmetna katastarska parcela zbog njene namjene (početna stanica nove žičare K7, za ski centar Kolašin 1600) ima mnogo veći značaj za čitavo skijalište u odnosu na okolne parcele (po namjeni zelene površine), odnosno kako izgradnjom predmetne žičare, skijalište Kolašin 1600 dobija novih 10 km skijačkih staza, koja žičara će činiti vezu dva skijališta, čini da ona ima uvećanje vrijednosti za 1,5 puta u odnosu na prethodno procijenjenu vrijednost, tj. za 22,50€/m².

S tim u vezi, Komisija konstatuje da vrijednost državnih katastarskih parcela br. 1127/12, 1127/14 i 1006/6, KO Smrčje, iznosi 65,48 €/m², odnosno vrijednost traženih 1.970 m² iznosi **128.995,60 €**, dok je vrijednost katastarske parcele broj 1005/1, KO Smrčje, površine 3.512 m², u svojini "SKI RESORT KOLAŠIN 1450" AD, uvećana za 22,50€/m² u odnosu na prethodnu procjenu vrijednosti, pa konačna vrijednost iznosi 37,50 €/m², dok ukupna vrijednost ponuđenih 3.512 m² iznosi **131.700,00 €**.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), članu 29 stavu 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, kao i članu 10 stav 1 tačka 12 kojim je, između ostalog, propisano da je raspolaganje prenos svih ili nekih svojinskih ovlašćenja na treća lica: otuđenje (prodaja, razmjena, poklon).

-----**UGOVOR O RAZMJENI NEPOKRETNOSTI**-----
Zaključen u Podgorici, dana (slovima) godine između:-----

1. VLADE CRNE GORE - UPRAVE ZA IMOVINU, (PIB 020117504), sa sjedištem u Podgorici, ulica _____, koju zastupa direktor Blažo Šaranović, od oca _____, rođen u _____, dana _____(slovima) godine, sa prebivalištem u Podgorici, ulica _____, državljanin Crne Gore, JMB: _____, lična karta broj: _____, izdata od PJ Podgorica, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten Zaključcima Vlade Crne Gore, broj _____od_____ (slovima) godine (u daljem tekstu ugovarač 1) i -----

2. Privrednog društva „SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ AD iz Kolašina, sa sjedištem u Kolašinu, ulica _____, PIB _____, koga zastupa _____, od oca _____, rođen u _____, dana _____(slovima) godine, sa prebivalištem u _____, ulica _____, državljanin Crne Gore, JMB: _____, lična karta broj: _____, izdata od PJ _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten (u daljem tekstu: Ugovarač 2) i -----

(zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

I Ugovorne strane saglasno konstatuju:-----

1. da je Država Crna Gora (subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore) vlasnik nepokretnosti evidentiranih u listu nepokretnosti broj 144 KO Smrčje, Opština Kolašin, koju čine: katastarska parcela 1127/12, po kulturi „građevinska parcela“, površine 322 m²; katastarska parcela 1127/14, po kulturi „građevinska parcela“, površine 440 m² i katastarska parcela 1006/6, po kulturi „građevinska parcela“, površine 1.208 m².-----

2. da je privredno društvo „SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ AD iz Kolašina vlasnik nepokretnosti evidentirane u listu nepokretnosti broj 184, KO Smrčje, Opština Kolašin, i to katastarske parcele broj 1005/1, po kulturi „livada 6. Klase“, površine 3.512 m². -----

II PREDMET RAZMJENE-----

Razmjenjuju se nepokretnosti evidentirane u listu nepokretnosti broj 144 KO Smrčje, Opština Kolašin, koju čine: katastarska parcela 1127/12, po kulturi „građevinska parcela“, površine 322 m²; katastarska parcela 1127/14, po kulturi „građevinska parcela“, površine 440 m² i katastarska parcela 1006/6, po kulturi „građevinska parcela“, površine 1.208 m², upisane kao svojina Države Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, za nepokretnost evidentirane u listu nepokretnosti broj 184, KO Smrčje, Opština Kolašin, i to katastarske parcele broj 1005/1, po kulturi „livada 6. klase“, površine 3.512 m², upisane kao svojina „SKI Resort Kolašin 1450“ AD Kolašin. -----

III PROCIJENJENA VRIJEDNOST-----

1. Procijenjena vrijednost predmetnih nepokretnosti upisanih u listu nepokretnosti broj 144 KO Smrčje, Opština Kolašin, utvrđena od strane komisije Uprave za nekretnine Crne Gore, iznosi 128.995,60 €-----

2. Procijenjena vrijednost predmetnih nepokretnosti upisanih u listu nepokretnosti broj 184, KO Smrčje, Opština Kolašin, utvrđena od strane komisije Uprave za nekretnine Crne Gore, iznosi 131.700,00 €.-----

IV RAZMJENA-----

1. Ugovarač 1 se obavezuje da prenese pravo svojine u obimu 1/1 Ugovaraču 2 na nepokretnostima evidentiranim u listu nepokretnosti broj 144 KO Smrčje, Opština Kolašin, koju čine: katastarska parcela 1127/12, po kulturi „građevinska parcela“, površine 322 m²; katastarska parcela 1127/14, po kulturi „građevinska parcela“, površine 440 m² i katastarska parcela 1006/6, po kulturi „građevinska parcela“, površine 1.208 m², sve ukupne površine 1.970 m². -----

2. Ugovarač 2 se obavezuje da prenese pravo svojine u obimu 1/1 Ugovaraču 1 na nepokretnosti evidentiranoj u listu nepokretnosti broj 184, KO Smrčje, Opština Kolašin, i to katastarskoj parceli broj 1005/1, po kulturi „livada 6. Klase“, površine 3.512 m². -----

3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da se Ugovarač 2 odrekao prava da mu se isplati razlika u cijeni nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, u iznosu od 2.704,40 €, ----

V ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE -----

Ugovarač 1 garantuje Ugovaraču 2 da je nosilac prava svojine na predmetnim nepokretnostima sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nisu u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao Ugovarača 2 da postane nosilac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kolašin -----

Ugovarač 2 garantuje Ugovaraču 1 da je nosilac prava svojine na predmetnim nepokretnostima sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nisu u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao Ugovarača 1 da postane nosilac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kolašin. -----

Ugovorne strane garantuju da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i ograničenja, kao i da ih ne terete nikakva potraživanja, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica, kao i da predmetne nepokretnosti nijesu predmet ugovora o zakupu.-----

Ugovorne strane pružaju jedna drugoj apsolutnu zaštitu od evikcije, tako da su dužne da, u slučaju postojanja pravnih i drugih nedostataka, o svom trošku, otklone sve eventualne smetnje da budu uknjiženi kao nosioci prava svojine, u obimu prava 1/1.-----

Ugovorne strane izjavljuju da im nikakvi skriveni nedostaci na predmetnim nepokretnostima nijesu poznati.-----

VI CLAUSULA INTABULANDI -----

Ugovarač 1 je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Kolašin Ugovarač 2 uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanim u članu I tačka 1 ovog ugovora, u obimu prava 1/1.-----

Ugovarač 2 je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Kolašin Ugovarač 1 uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanim u članu I tačka 2 ovog ugovora, u obimu prava 1/1.-----

VII PRELAZ POSJEDA, KORISTI -----

Posjed i koristi prelaze na Ugovorne strane danom notarske ovjere ovog ugovora-----

VIII TROŠKOVI -----

Porez na promet na nepokretnostima, naknadu za rad notara i ostale troškove u vezi sa prenosom prava svojine na nepokretnostima plaća Ugovarač 2. -----

IX PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE -----

Ugovorne strane su saglasne da je predmetni ugovor zaključen u odsustvu prinude, prijetnje, prevare, stvarne i pravne zablude, te da predstavlja slobodno izraženu volju ugovornih strana, koje su upoznate sa svim zakonskim rizicima ovog pravnog posla, te saglasno konstatuju da je sadržina ovog ugovora dovoljna za njegovu punovažnost, a da će se u slučaju potrebe, ugovor tumačiti u skladu sa zakonskim odredbama kao i principima dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala.-----

Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je Osnovni sud u Kolašinu. -----

X SASTAVNI DIO UGOVORA-----

Sastavni dio ovog ugovora su:-----

- List nepokretnosti broj 144, KO Smrčje, Opština Kolašin -----
- List nepokretnosti broj 184, KO Smrčje, Opština Kolašin -----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____ godine-----

XI PRIMJERC I UGOVORA-----

Primjerak ovog ugovora dobijaju:-----

- Ugovarač 1 Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1)-----
- Ugovarač 2 SKI Resort Kolašin 1450 AD (1) -----
- Uprava za nekretnine – Područna jedinica Kolašin (1) -----
- Poreska uprava – Područna jedinica Kolašin (1) -----
- Državna revizorska institucija (1)-----
- Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
- Vrhovno državno tužilaštvo (1)-----

UGOVORAČ 1:

Crna gora - Vlada Crne Gore
Uprava za imovinu Crne Gore
Direktor
Blažo Šaranović

UGOVARAČ 2:

SKI Resort Kolašin 1450 AD
Izvršni direktor
Dijana Bulatović
