

**INFORMACIJA O REALIZACIJI ODLUKE O DAVANJU PRETHODNE SAGLASNOSTI OPŠTINI TIVAT
ZA OTUĐENJE NEPOKRETNOSTI, BEZ NAKNADE, U CILJU REALIZACIJE OBAVEZE IZ UGOVORA O
ZAJEDNIČKOJ GRADNJI, OVP BR. 958/2014 OD 16.09.2014. GODINE**

Opština Tivat obratila se Ministarstvu finansija zahtjevom kojim je tražena prethodna saglasnost za otuđenje nepokretnosti – dijela katastarske parcele broj 4764/1, u površini od 4.839 m², a koja je ukupne površine 9.488 m², upisane u list nepokretnosti broj 2496, KO Tivat, Opština Tivat, u skladu sa članom 34 stav 3 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09 i 40/11).

Kako je u obrazloženju zahtjeva navedeno, Opština Tivat i DOO “Mesopromet” Bijelo Polje zaključili su Ugovor o zajedničkoj izgradnji autobuske stanice koji je u potpisu ovjeren kod notara 16.09.2014. godine. Na ovaj ugovor prethodnu saglasnost dala je Skupština Opštine Tivat na sjednici održanoj 10.09.2014. godine, Odlukom broj 304-355-143.

Nadalje je navedeno da su se ugovorne strane obavezale da će po izgradnji objekata na predmetnoj urbanističkoj parceli zaključiti poseban ugovor kojim će izvršiti podjelu izgrađenih nepokretnosti, a koji ugovor će biti sličan za upis prava svojine na izgrađenim nepokretnostima i predmetnom zemljištu kod Uprave za nekretnine.

Takođe, u obrazloženju zahtjeva je navedeno da su strane u ovom pravnom poslu izvršile uknjižbu objekata, te da je ostalo neriješeno pitanje prava na zemljištu koje je sada označeno kao katastarska parcela 4764/1 KO Tivat ukupne površine 9.488 m² i predstavlja jednu urbanističku parcelu. U izvještaju skupštinske komisije koja je sprovela postupak odabira strateškog partnera za izgradnju autobuske stanice, navedeno je da Opštini Tivat pripada 49%, a “Mesoprometu” 51% ukupne površine parcele na kojoj su izgrađeni objekti, što izraženo kroz površinu znači da Opštini pripada 4.649 m², a “Mesoprometu” 4.839 m².

Uz zahtjev je dostavljen list nepokretnosti, kopija plana, Prijedlog odluke o prenosu dijela katastarske parcele 4764/1, KO Tivat na DOO “Mesopromet” Bijelo Polje, mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata Opštine Tivat, Izvještaj o procjeni vrijednosti urađen od strane Komisije Uprave za nekretnine, broj 02-5173/2 od 09.09.2014. godine, kopija ugovora o zajedničkoj izgradnji OVP broj 958/2014, izvještaj skupštinske Komisije, broj 0303-sl sa kopijom idejnog rješenja, kopija upotrebne dozvole, broj 0903-362-up-140/8 od 20.07.2015. godine i kopija upotrebne dozvole, broj UPI-1054-515/4 od 17.07.2017. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija je pribavilo mišljenje:

- Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata Opštine Tivat, u kojem je navedeno da se katastarska parcela broj 4764/1, KO Tivat, nalazi u obuhvatu DSL-a “Dio Sektora 22 i Sektor 23” (“Sl. list CG”, broj 68/2010) i da je od nje formirana urbanistička parcela UP6 u zoni 2 sa namjenom “autobuska stanica” (AS) i
- Ministarstva održivog razvoja i turizma, u kojem je navedeno da se katastarska parcela broj 4764/1 KO Tivat nalazi u obuhvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i Sektor 23“, i najveći dio parcele je rezervisan za izgradnju autobuske stanice, dok manji dijelovi parcele imaju namjenu zaštitno zelenilo i kolske saobraćajnice,

nakon čega je Prijedlog odluke o davanju prethodne saglasnosti Opštini Tivat za otuđenje nepokretnosti bez naknade, u cilju realizacije obaveze iz Ugovora o zajedničkoj gradnji, OVP br. 958/2014 od 16.09.2014. godine uputilo radnim tijelima Vlade Crne Gore, na razmatranje i donošenje, a u skladu sa članom 34 stav 3 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09 i 40/11), kojim je propisano da o otuđenju imovinskih prava na nepokretnostima koje pripadaju opštini, prethodno saglasnost daje Vlada, osim u slučajevima iz člana 40 stav 2 tač. 1, 2, 3 i 4 ovog Zakona.

S tim u vezi, Vlada Crne Gore na sjednici od 15.11.2018. godine, donijela je Odluku Odluku o davanju prethodne saglasnosti Opštini Tivat za otuđenje nepokretnosti, bez naknade, u cilju realizacije obaveze iz Ugovora o zajedničkoj gradnji, OVP br. 958/2014, od 16.9.2014. godine, koja je objavljena u Službenom listu Crne Gore broj 80/2018.

Nakon svega navedenog, 31.05.2019. godine, Opština Tivat obratila se Ministarstvu finansija zahtjevom u kojem je navedeno da je Opština Tivat Odlukom o prenosu dijela katastarske parcele broj 4764/1, KO Tivat, broj 0304-463-417 od 21.12.2018. godine "Mesoprometu" doo iz Bijelog Polja prenijela zemljište u površini od 4.839 m², te da je Odluka objavljena u Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi broj 51/18, te da je nakon stupanja na snagu odluke, tačnije 25.01.2019. godine, kod notara zaključen Sporazum o regulisanju međusobnih obaveza sa prenosom prava susvoje UZZ br. 36/2019.

S tim u vezi, a kako se u zahtjevu dalje navodi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Tivat je postupajući po zahtjevu opštine za uknjižbu, shodno notarskom zapisu, donijela odbijajuće rješenje iz razloga jer se nije moglo prenijeti pravo susvoje, obzirom da je Opština Tivat nosilac prava raspolaganja.

U zahtjevu se dalje navodi da je Opština u obavezi da Mesoprometu prenese dio zemljišta s obzirom da je ugovor o zajedničkoj gradnji u cjelosti realizovan, a da je dalji problem upisa i to što se radi o urbanističkoj parceli koja se ne može parcelisati shodno vlasničkim udjelima. S tim u vezi, upis dijela parcele u korist Mesoprometa bi bio moguć (dio od 4839/9488) ukoliko bi Opština Tivat bila nosilac prava svojine, pa je zahtjev podnijen u cilju rješavanja sporne situacije, a ispunjenja obaveza Opštine Tivat, pa je tražen prenos prava svojine sa države na Opštinu.

Razmatrajući predmetni zahtjev, a cijeneći kompletnu dokumentaciju, utvrđeno je:

- da su Opština Tivat i DOO "Mesopromet" Bijelo Polje zaključili Ugovor o zajedničkoj izgradnji autobuske stanice koji je u potpisu ovjeren kod notara 16.09.2014. godine,
- da je na pomenuti ugovor prethodnu saglasnost dala Skupština Opštine Tivat na sjednici održanoj 10.09.2014. godine Odlukom broj 304-355-143,
- da su se ugovorne strane Ugovorom o zajedničkoj izgradnji autobuske stanice obavezale da će po izgradnji objekata na predmetnoj urbanističkoj parceli zaključiti poseban ugovor kojim će izvršiti podjelu izgrađenih nepokretnosti, a koji ugovor će biti sličan za upis prava svojine na izgrađenim nepokretnostima i predmetnom zemljištu kod Uprave za nekretnine,
- da su ugovorne strane izvršile uknjižbu objekata,
- da je ostalo neriješeno pitanje prava na zemljištu koje je sada označeno kao katastarska parcela 4764/1 KO Tivat ukupne površine 9.488 m² i predstavlja jednu urbanističku parcelu,

- da je u izvještaju skupštinske komisije koja je sprovela postupak odabira strateškog partnera za izgradnju autobuske stanice, navedeno je da Opštini Tivat pripada 49%, a "Mesoprometu" 51% ukupne površine parcele na kojoj su izgrađeni objekti, što izraženo kroz površinu znači da Opštini pripada 4.649 m², a "Mesoprometu" 4.839 m².

Kako iz svega navedenog proizilazi da je strateški partner – "Mesopromet" d.o.o. Bijelo Polje u potpunosti realizovao obaveze iz Ugovora o izgradnji autobuske stanice, te da isti sada faktički trpi štetu jer ne može da upiše stvarna prava na zemljištu u katastru nepokretnosti, a imajući u vidu eventualne finansijske troškove koji bi nastali po državu ukoliko bi pomenuto pravno lice pokrenulo sudski postupak protiv države zbog naknade štete koju faktički trpi, Ministarstvo finansija predlaže Vladi Crne Gore da u skladu sa članom 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini, kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada ukoliko ovim zakonom nije drukčije određeno, prenese Opštini Tivat svojinska ovlašćenja na nepokretnosti iz „A“ lista lista nepokretnosti broj 2496, KO Tivat i to:

- katastarskoj parceli broj 4764/1, po kulturi "građevinska parcela", površine 6.277 m²,
- katastarskoj parceli broj 4764/1, po kulturi "hotel", površine 859 m² i
- katastarskoj parceli broj 4764/1, po kulturi "autobuska stanica", površine 2.352 m²,

a sve u cilju realizacije obaveza iz Ugovora o zajedničkoj gradnji, OVP br. 958/2014 od 16.09.2014. godine, te upisa stvarnih prava na zemljištu u katastru nepokretnosti.