

**PRIJEDLOG ZA DAVANJE PRETHODNE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG
POVJERIoca - VLADE CRNE GORE SINDIKATU RADNIKA HTP "ULCINJSKA RIVIJERA"
ZA ZAKLJUČENJE PREDUGOVORA I UGOVORA O KUPOPRODAJI STANOVA**

Sindikata radnika HTP "Ulcinjaska rivijera", preko punomoćnika Đorđija Čelebića, obratio se Ministarstvu finansija zahtjevom za odobrenje – davanje saglasnosti Vlade Crne Gore za predugovaranje kupoprodaje stanova, ugovaranje kupoprodaje stanova I drugih pravnih poslova – objekta u izgradnji za kolektivno stanovanje.

Naime, u zahtjevu je navedeno da je Crna Gora vlasnik, a Opština Ulcinj subjekt raspolaganja na katastarskoj parceli broj 30/179, upisanoj u list nepokretnosti broj 694, KO Ulcinjsko Polje, kao i da je Vlada Crne Gore hipotekarni povjerilac prema Opštini Ulcinj kao hipotekarnom dužniku po osnovu izdate noivčane garancije, iz kog razloga je u "G" listu lista nepokretnosti broj 694, na katastarskoj parceli broj 30/179, upisan teret "zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja i davanja pod zakup bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca Vlade Crne Gore, na osnovu notarskog zapisa založen izjave UZZ. broj 796/158 od 30.12.2015. godine, sačinjen pred notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja".

Nadalje su naveli da su Opština Ulcinj i Sindikat radnika HTP "Ulcinjaska rivijera" zaključili Sporazum o utvrđivanju prava i obaveza na izgradnji objekta za kolektivno stanovanje u Ulcinju, broj: 01-193/19 od 11.02.2019. godine, u cilju zadovoljenja stambenih potreba radnika HTP "Ulcinjaska rivijera" i zaposlenih u Opštini Ulcinj, po principu kupovine stanova pod povoljnim uslovima.

Pomenutim Sporazumom potpisnici su se u bitnom, sporazumjeli o sljedećem:

- da Opština Ulcinj dozvoli Sindikatu HTP "Ulcinjaska rivijera" (u daljem tekstu: Sindikat radnika) izgradnju objekta za kolektivno stanovanje na dijelu katastarske parcele broj 30/179, upisanoj u list nepokretnosti broj 694, KO Ulcinjsko polje, odnosno u površini od 1985,9 m²;

- da se objekat izgradi u skladu sa zakonom, na dijelu UP 22, zona "B", podzona 8, u zahvatu DUP-a "Ulcinjasko polje" – Izmjene i dopune;

- da se međusobni odnosi Opštine Ulcinj i Sindikata radnika zasnivaju na bazi zajedničkih ulaganja i načelu kupovine stanova pod povoljnim uslovima;

- da Opštini Ulcinj pripada pravo na 25 % od ukupnog broja stanova koje će izgraditi Sindikat radnika, od čega 15 % gratis, a 10 % opština može kupiti po cijeni izgradnje, dok je obaveza Sindikata radnika da organizuje prodaju stanova i zaključuje ugovore o kupoprodaji sa licima koja su stekla pravo na kupovinu stana.

S obzirom na navedeni teret upisan na predmetnoj katastarskoj parceli, Opština Ulcinj obratila se Vladi Crne Gore za davanje saglasnosti za gradnju objekta kolektivnog stanovanja. S tim u vezi, Vlada Crne Gore je zaključkom, broj: 07-529/1 od 22.11.2018. godine, kao hipotekarni povjerilac, u skladu sa članom 327 stav 3 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09), dala saglasnost Opštini Ulcinj u cilju realizacije stambene izgradnje objekta za kolektivno stanovanje, i to na katastarskoj parceli broj 30/179, koja formira urbanističku parcelu broj 22, spratnosti 4+1, površine 6.987,72 m², upisanoj u list nepokretnosti 694, KO Ulcinjsko polje, Opština Ulcinj.

Nakon dobijanja saglasnosti Vlade Crne Gore, kao hipotekarnog povjerioca, Sindikat radnika je stekao pravo gradnje objekta za kolektivno stanovanje - status Investitora i u tom svojstvu sprovodio aktivnosti u cilju realizacije predmetnog pravnog posla, između ostalog, i zabilježbu u "G" listu lista nepokretnosti broj 649 KO Ulcinjsko polje, na

katatarskoj parceli broj 30/179, "zabilježba gradnje Rješenje 060-830/2019 od 07.06.2019.g. – objekat u izgradnji – stambene zgrade, spratnost P4, podnosilac zahtjeva – Investitor: Sindikalna organizacija HTP "Ulcinjska rivijera" AD Ulcinj, Izjava revidenta "SEDAM ING" doo iz Podgorice od 18.05.2018.g., glavni projekat izrađen od strane "INKOPLAN" doo iz Podgorice 2018.g., revidovan 2018.g. i prijava građenja objekta zavedena kod Ministarstva održivog razvoja i turizma urbanističko-građevinska inspekcija dana 13.03.2019. g., pod br. 107/4-1107/1.

U zahtjevu je, dalje, navedeno da su se, nakon upisa zabilježbe gradnje, stekli uslovi da Sindikat radnika zaključuje predugovore o kupoprodaji stanova, a novčane prilive bi koristio za isplatu dospjelih, a neizmirenih obaveza, kao i za nesmetan nastavak i okončanje gradnje objekta.

Međutim, u postupku pred notarima za zaključivanje predugovora o prodaji stanova, ukazano je da se predugovori o kupoprodaji stanova, a kasnije i ugovori o kupoprodaji, mogu zaključivati ako Vlada Crne Gore, kao hipotekarni povjerilac, Sindikatu radnika da saglasnost za zaključenje ovih predugovora i ugovora, kod činjenice da je članom 309 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano da ako se vrijednost nepokretnosti poveća za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti (ekstenzivnost hipoteke).

Takođe, uz zahtjev je dostavljena rekapitulacija predračuna svih radova, rekapitulacija BRGP objekta, rekapitulacija neto površine objekta i rekapitulacija stambenih jedinica, iz koje dokumentacije proizilazi da:

- premjer i predračun investicije iznosi 1.368.535,75 €;
- do sada isplaćene i dospjele obaveze iznose 420.000,00 €;
- vrijednost radova do okončanja izgradnje iznosi 948.535,75 €;
- plan priliva, obima i dinamike sredstava po osnovu planiranih predugovora o kupoprodaji, a obzirom da nema kreditnih zaduženja, jedini očekivani priliv sredstava je od prodaje stanova povlašćenim kupcima, pa će izgradnja objekta biti okončana u predviđenom roku, sa očekivanim prilivom sredstava u iznosu od 1.154.600,00 €.

Imajući u vidu sve prethodno navedeno, a posebno činjenicu da je Vlada Crne Gore zaključkom, broj: 07-529/1 od 22.11.2018. godine, kao hipotekarni povjerilac, u skladu sa članom 327 stav 3 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09), dala saglasnost Opštini Ulcinj u cilju realizacije stambene izgradnje objekta za kolektivno stanovanje, i to na katatarskoj parceli broj 30/179, koja formira urbanističku parcelu broj 22, spratnosti 4+1, površine 6.987,72 m², upisanoj u list nepokretnosti 694, KO Ulcinjsko polje, Opština Ulcinj, kao i da je članom 309 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano da ako se vrijednost nepokretnosti poveća za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti (ekstenzivnost hipoteke), Ministarstvo finansija predlaže da Vlada Crne Gore, kao hipotekarni povjerilac, u skladu sa članom 327 stav 3 a u vezi sa članom 309 stav 2 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 Sindikatu radnika HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj, kao investitoru, da raspolaže sa stanovima u izgradnji, odnosno da zaključuje predugovore o kupoprodaji stanova i ugovore o kupoprodaji stanova, koji se nalaze u objektu u izgradnji, na katatarskoj parceli broj 30/179, upisanoj u list nepokretnosti 694, KO Ulcinjsko polje, Opština Ulcinj.