



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije

Broj: 04-
Bar, 23. 06. 2016. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

O v d j e

PREDMET: Informacija u vezi realizacije Odluke o prenosu prava na gradsko građevinsko zemljište po DUP-u "Maljevik - izmjene i dopune" ("Sl. list RCG - opštinski propisi, br. 11/07 od 30.03.2007. godine), na investitora "Sonubu Montenegro" DOO iz Podgorice,

U cilju, potpunijeg informisanja SO Bar, građana Bara i ukupne javnosti u vezi realizacije Odluke o prenosu prava na gradsko građevinsko zemljište po DUP-u "Maljevik - izmjene i dopune" ("Sl. list RCG - opštinski propisi, br. 11/07 od 30.03.2007. godine), na investitora "Sonubu Montenegro" DOO iz Podgorice, dajemo sledeću hronološku informaciju

1. Skupština Opštine Bar je 11.01.2007. godine u Službenom listu RCG - opštinski propisi, br. 2/07 i istog dana u dnevnom listu "Pobjeda", objavila javni poziv na javno nadmetanje za prenos prava na gradskom građevinskom zemljištu, koje je u granicama zahvata izmjena i dopuna DUP-a "Maljevik", sa namjenom hotelsko-turistička zona, osim zemljišta koje je upisano kao državna svojina Republike Crne Gore sa teretom morskog dobra.

Ukupna površina zemljišta je 308.200 m², od čega je:

202.000 m² van granica morskog dobra, koje je bilo predmet javnog nadmetanja, sa početnim iznosom naknade od 100,00€ po m² i na kojem se prenosi pravo svojine pod uslovom da budući investitor izgradi objekte i pribavi upotrebnu dozvolu u roku od 3 godine od dana zaključenja ugovora.

106.200 m² u granicama morskog dobra na koje se prenosi pravo korišćenja - dugoročni zakup (30 godina + 30 godina + 30 godina) pod uslovima na vrijeme i visinu naknade koja će biti utvrđena ugovorom zaključenim između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i budućeg investitora na koji saglasnost daje Vlada RCG.

Ukupna bruto građevinska površina planiranih objekata je 249.800 m², a naknada za uređivanje građevinskog zemljišta za primarnu infrastrukturu (dovođenje komunalne infrastrukture do granica zahvata plana) iznosi 84,86 € po m² BGP objekta.

U skladu sa posebnim uslovima javnog poziva, investitor je bio obavezan da o svom trošku izgradi objekte komunalne infrastrukture u zahvatu plana DUP-a "Maljevik" i iste priključi na komunalne instalacije, a u svemu prema uslovima za priključivanje i saglasnostima od nadležnih javnih preduzeća i o svom trošku izvede radove na uređenju građevinskog zemljišta u skladu sa projektom na koji saglasnost daje Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora SO Bar. Da ukoliko se elektroenergetskim uslovima predviđa poseban izvor napajanja, o svom trošku izgradi trafostanicu i obezbijedi ili izgradi prostor za istu i izvrši njenu nabavku i montažu.

Javnim pozivom je određeno da se naknada za zemljište plaća u cjelini, odjednom, a da će se dinamika plaćanja naknade za uređivanje zemljišta utvrditi ugovorom kojeg će Opština zaključiti sa investitorom.

2. Komisija za otvaranje ponuda po pozivu za javno nadmetanje, formirana rješenjem predsjednika Opštine, na sjednici održanoj dana 19.02.2007. godine, sprovela je postupak licitacije javnog nadmetanja o čemu je sačinila zapisnik. U tom zapisniku Komisija je konstatovala da je za licitaciju bilo pristiglo pet ponuda i to od "Paradise Bay Resort"; "Hemo - Metal Group"; DOO "Viraž"; "Matena Holdings LTD" sa Kipra; "Sonuba Montenegro" DOO Podgorica, te da su sve prijave bile blagovremene i uredne.

Javnim pozivom bilo je određeno da licitacioni korak iznosi najmanje 5,00 €.

U postupku licitacije "Hemo Metal Group", DOO "Viraž" i "Matena Holdings LTD" su odustali. "Paradise Bay Resort" ponudio je iznose od 105, 115, 125, 135, 145 i 155 eura po m² za zemljište, a "Sonuba Montenegro" DOO iz Podgorice ponudio je 110, 120, 130, 140, 150 i 160 eura po m².

Komisija je u zapisniku konstatovala da je najpovoljniju ponudu dao "Sonuba Montenegro" DOO iz Podgorice i to na iznos od 160,00 € po m², što ukupno iznosi 32.320.000,00 €.

"Sonuba Montenegro" DOO iz Podgorice, kao najbolji ponuđač potpisalo je izjavu koja je sastavni dio ovog zapisnika, a koja glasi: "izjavljujem pod materijalnom i krivičnom odgovornošću da prihvatam cijenu od 32.320.000,00 € za isplatu zemljišta po DUP-u "Maljevik", a koji je bio predmet javnog nadmetanja u svemu prema uslovima iz javnog poziva i provedene licitacije.

Zapisnik je potpisan od svih učesnika javnog nadmetanja i svih članova komisije, bez bilo kakvih primjedbi.

3. Odlukom o prenosu prava na gradsko građevinsko zemljište po DUP-u "Maljevik - izmjene i dopune" ("Sl. list RCG - opštinski propisi, br. 11/07 od 30.03.2007. godine), Opština Bar prenosi pravo svojine na gradsko građevinsko zemljište ukupne površine 202.000 m² u zahvatu DUP-a "Maljevik - izmjene i dopune", na investitora "Sonubu Montenegro" DOO iz Podgorice, uz naknadu od 32.320.000,00 € (160,00 € po m²), pod uslovom da investitor objekte predviđene DUP-om "Maljevik" izgradi i za iste pribavi upotrebnu dozvolu u roku od tri godine od dana zaključenja ugovora o prenosu prava na zemljištu.

Tačkom 4 ove Odluke određeno je da se prenos prava svojine vrši radi privođenja namjeni zemljišta, koje je DUP-om određeno kao hotelsko-turistička zona sa ukupno bruto građevinskom površinom planiranih objekata od 249.800 m².

Tačkom 7 iste Odluke, utvrđena je naknada za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta za objekte BGP 249.800 m² u iznosu od 21.198.028,00 € (84,86 po m² BGP objekta) i podrazumijeva obavezu Opštine Bar da izgradi objekte primarne infrastrukture do granice zahvata plana.

Tačkom 10 Odluke uređeno je da će se prava i obaveze po istoj, regulisati ugovorom kojeg će Opština Bar zaključiti sa investitorom, a koji će sadržati podatke: o katastarskim i urbanističkim parcelama, namjeni i veličini objekata, način i dinamiku plaćanja naknade za zemljište i naknade za uređenje zemljišta, rok privođenja namjeni, rok za izgradnju komunalnih objekata, kao i druga prava i obaveze koja proističu iz ove odluke.

4. Ugovorom o prenosu prava svojine na gradskom građevinskom zemljištu, br. 031-3331 od 10.09.2007. godine, kojeg su na osnovu Odluke o prenosu prava na gradsko građevinsko zemljište po DUP-u "Maljevik - izmjene i dopune" ("Sl. List RCG - opštinski propisi", br. 11/07) zaključili Opština Bar i investitor "Sonuba Montenegro" DOO iz Podgorice, Opština Bar je prenijela pravo svojine na zemljištu površine 203.241 m² u zahvatu DUP-a "Maljevik - izmjene i dopune" uz naknadu od 160,00 € po m², što za površinu od 203.241 m² zemljišta ukupno iznosi 32.518.560,00 €, koje je investitor bio obavezan u cjelosti uplatiti Opštini u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

Članom 3 ovog Ugovora, ugovorne strane su zaključile da Opština Bar prenosi pravo svojine na građevinskom zemljištu na investitora radi izgradnje hotelsko-turističkog kompleksa BGP od 249.800 m² u skladu sa DUP-om "Maljevik - izmjene i dopune" koji obuhvataju sledeće objekte: hotelski objekti, apartmanski objekti, turističke vile sa bazenima, restorani sa otvorenim terasama, objekti za zajedničke i opšte potrebe, ostali prateći sadržaji.

Članom 10 Ugovora ugovorne strane su saglasile da je investitor obavezan da objekte predviđene DUP-om "Maljevik - izmjene i dopune" izgradi u roku od 4 godine od dana zaključenja ugovora i za iste pribavi upotrebnu dozvolu, nakon čega stiče pravo upisa prava svojine na izgrađenim objektima.

Članom 13 Ugovora usaglašeno je da za zemljište u zahvatu Morskog dobra koje obuhvataju kat. parcele ukupne površine od 104.196 m², koje su navedene u ugovoru, a koje su u zahvatu DUP-a "Maljevik - izmjene i dopune", investitor će zaključiti dugoročni ugovor o zakupu zemljišta sa JP "Morsko dobro" kojim će se regulisati sva međusobna prava i obaveze.

5. Ugovorom o međusobnim pravima i obavezama po osnovu naknade za uređenje građevinskog zemljišta po DUP-u "Maljevik - izmjene i dopune", br. 031-3331/1 od 10.09.2007. godine, kojeg su na osnovu Odluke o prenosu prava na gradsko građevinsko zemljište po DUP-u "Maljevik - izmjene i dopune" ("Sl. List RCG - opštinski propisi", br. 11/07), zaključili Opština Bar i investitor "Sonuba Montenegro" DOO iz Podgorice, ugovorene strane regulisale su međusobna prava i obaveze po osnovu naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju hotelsko-turističkog kompleksa BGP 249.800 m², po DUP-u "Maljevik - izmjene i dopune", sa sledećim objektima: hotelski objekti, apartmanski objekti, turističke vile sa bazenima, restorani sa otvorenim terasama, objekti za zajedničke i opšte potrebe i ostali prateći sadržaji.

Članom 2 ovog Ugovora utvrđena je naknada za uređenje građevinskog zemljišta obračunata po cijeni od 84,86 € po m² BGP objekta, u ukupnom iznosu od 21.198.028,00 € za planiranu površinu (249.800 m²).

Članom 3 ugovora određeno je da će investitor ugovoreni iznos od 21.198.028,00 € platiti Opštini Bar, na način što će:

- iznos od 6.618.028,00 € uplatiti do 10.11.2007. godine;
- preostali iznos od 14.580.000,00 € sukcesivno u 36 mjesečnih rata po 405.000,00 € počev od 10.12.2007. godine, te da se iznos mjesečnih rata

uvećava za iznos kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva za period do izmirenja obaveza.

Napomena: u tom periodu Crnogorska komercijalna banka AD Podgorica, kao domicilna banka, na oročena sredstva davala je prosječnu kamatnu stopu 6% na godišnjem nivou.

Članom 9 Ugovora stranke su se saglasile da utvrđeni iznos naknade od 21.198.028,00 €, predstavlja akontaciju do izrade konačnog obračuna kada će se utvrditi stvarno izvedene površine i odrediti konačni iznos naknade za uređenje zemljišta, a da će se naknada za eventualnu razliku u površini obračunati po cijenama koje budu važile na dan obračuna. U skladu sa stavom 3 ovog člana ugovora investitor se obavezao da izvrši sve obaveze po konačnom obračunu prije dobijanja upotrebne dozvole.

Članom 5 Ugovora, ugovorene strane su se saglasile da je investitor obavezan da objekte predviđene DUP-om "Maljevik - izmjene i dopune", izgradi u roku od 4 godine od dana zaključenja ovog ugovora i za iste pribavi upotrebnu dozvolu nakon čega stiče pravo upisa prava svojine na izgrađenim objektima.

Članom 6 Ugovora ugovorne strane su se saglasile da ukoliko investitor u roku od 4 godine od zaključenja ovog ugovora ne izgradi sve ili najveći dio objekata predviđenim DUP-om "Maljevik - izmjene i dopune", Opština će jednostrano raskinuti ovaj ugovor.

Članom 7 Ugovora opština se obavezala da po osnovu uređenja gradskog građevinskog zemljišta, koje je predmet ovog ugovora, izgradi objekte komunalne infrastrukture do granica DUP-a "Maljevik - izmjene i dopune" i to: objekte koji su neophodni za izvođenje radova, odnosno izgradnju planiranih objekata u roku od 6 mjeseci od dana zaključenja ovog ugovora, objekte koji su neophodni za korišćenje izgrađenih objekata do završetka radova na izgradnji tih objekata.

Stavom 2 istog člana ugovora, ugovorene strane su se saglasile da ukoliko Opština u predviđenim rokovima ne izvrši navedene radove, investitor ima pravo da o svom trošku izvede radove na objekte komunalne infrastrukture i naplati se od preostalih neplaćenih rata naknade za uređenje.

6. "Sonuba Montenegro" DOO iz Podgorice, u ostavljenom roku, blagovremeno je 09.10.2007. godine, u cjelosti izmirila sve obaveze po osnovu prenosa prava svojine na zemljištu.

7. "Sonuba Montenegro" DOO, blagovremeno je u skladu sa Ugovorom o međusobnim pravima i obavezama po osnovu naknade za uređenje građevinskog zemljišta po DUP-u "Maljevik - izmjene i dopune", br. 031-3331/1 od 10.09.2007. godine, Opštini Bar platila ugovoreni iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta od 6.618.028,00 € i 12 mjesečnih rata od po 405.000,00 €, koje su dospjevale za plaćanje svakog desetog u mjesecu počev od 10.12.2007. godine.

Međutim, 13 ratu, koja je dospjela za plaćanje 10.12.2008. godine, "Sonuba Montenegro" DOO je platila Opštini Bar sa značajnim zakašnjenjem, tek dana 29.04.2010. godine i to u umanjenom iznosu od 374.289,95 €, pa je po istoj ostao dug od 30.710,05 €, koji ni do danas nije plaćen, kao i preostale 23 mjesčne rate od po 405.000,00 €, počev od 14 rate, koja je dospjela za plaćanje 10.01.2009. godine, pa do zadnje 36 rate koja je dospjela za plaćanje 10.11.2010. godine (23 x 405.000 € = 9.315.710,05 € + 30.710,05 € = 9.345.710,05 €).

8. Opština Bar radi ostvarenja svojih potraživanja iz zaključenog ugovora, dana 16.11.2009. godine, Osnovnom sudu u Baru, podnijela je tužbu radi isplate dugovnog iznosa.

Osnovni sud u Baru, nakon sprovedenog postupka i izvođenja dokaza, dana 08.06.2012. godine donio je presudu P.br. 868/09 kojom je u cjelosti usvojen zahtjev Opštine Bar.

Po žalbi tužene "Sonuba Montenegro" DOO, Viši sud u Podgorici, kao drugostepeni, iz formalnih razloga ukinuo je navedenu presudu i predmet vratio na ponovni postupak.

9. Skupština Opštine Bar, na sjednici održanoj 26.04.2012. godine, donijela je Zaključak br. 030-67 od 26.04.2012. godine, kojim se nadležnim organima državne uprave, predlaže da u roku od 30 dana od dana donošenja ovog zaključka, riješe pitanje statusa dospjelih potraživanja po osnovu zaključenih ugovora između Opštine Bar i "Sonuba Montenegro" DOO, kao i investicionog programa, koji će biti naknadno definisan odlukom i programskim zadatkom za izradu izmjena i dopuna DUP-a "Maljevik".

10. Skupština Opštine Bar, na sjednici održanoj 15.06.2012. godine, konstatovala je:

- da je Opština Bar u cjelosti ispunila preuzete obaveze do tada izvodljive, obaveze iz ugovora o prenosu prava svojine na gradskom građevinskom zemljištu, br. 031-3331 od 10.09.2007. godine i ugovora o međusobnim pravima i obavezama po osnovu naknade za uređenje građevinskog zemljišta po DUP-u "Maljevik - izmjene i dopune", br. 031-3331/1 od 10.09.2007. godine in a taj način stvorila uslove da investitor privede prostor namjeni;
- da je investitor "Sonuba Montenegro" DOO u cjelini izvršio ugovorenu obavezu po osnovu prenosa prava svojine na građevinskom zemljištu u iznosu od 32.518.560,00 €;
- da je po osnovu naknade za uređenje građevinskog zemljišta uplatilo sredstva u iznosu od 11.852.318,00 € na koji način je u većem dijelu izvršilo ugovorenu obavezu, te da po tom osnovu duguje još 9.345.710,00 € i da nije izvršilo ugovorenu obavezu po osnovu privođenja odnosnog zemljišta namjeni i ako za to nije bilo smetnji.

Stim u vezi, Skupština Opštine Bar, prepoznajući investiciju na Maljeviku, kao investiciju od izuzetnog značaja za građane Opštine Bar, turističku ponudu i razvoj grada i za državu u cjelini, donijela je Zaključke br. 030-101/2 od 15.06.2012. godine, kojima se zadužuje predsjednik Opštine Bar, da, imajući u vidu zahtjev investitora, kao interes Opštine Bar, za realizaciju planirane investicije, u roku od 30 dana, od dana donošenja tih zaključaka, nakon usaglašavanja programskog zadatka sa investitorom, pokrene postupak za izrad izmjena i dopuna DUP-a "Maljevik", a u roku od šest mjeseci od dana donošenja programskog zadatka da predlog odluke o donošenju izmjena i dopuna navedenog plana i dostavi Skupštini na usvajanje.

Da je sastavni dio Odluke o donošenju izmjena i dopuna DUP-a "Maljevik" ugovor o međusobnim pravima i obavezama Opštine Bar i investitora, koji će biti dostavljen odbornicima na razmatranje.

Da će se do donošenja Odluke o izmjenama i dopunama DUP-a "Maljevik" primjenjivati Odluka o usvajanju DUP-a bloka "Maljevik" ("Sl. List SRCG - opštinski propisi", br. 18/71) i Odluka o donošenju izmjena i dopuna DUP-a "Maljevik" ("Sl. List RCG - opštinski propisi", br. 49/06) sa svim međusobnim pravima i obavezama koji proističu iz navedenih planskih dokumenata za Opštinu Bar i investitora. Predsjednik

Opštine je donio odluku o izradi izmjenai dopuna DUP-a "Maljevik" i donio programski zadatak. Na zahtjev investitora odloženo je usvajanje tih izmjena i dopuna DUP-a.

U skladu sa donijetim zaključkom, Opština Bar je uvažavajući zahtjeve Investitora 07.08.2012. godine, donijela Odluku o izradi izmjena na DUP-a "Maljevik" broj: 031-1032 sa Programskim zadatkom broj: 031-1032/1. Nakon izrade izmjena predmetnog planskog dokumenta i sprovedene procedure za njegovo donošenje SO Bar je u dnevni red XIX sjednice, koja je zakazana 20.12.2013. godine, pod tačkom 6 bila uvrstila Predlog Odluke o donošenju izmjena i dopuna DUP-a "Maljevik". Međutim, 19.12.2013. godine, u 11⁵⁹h ovlašćeni zastupnik "Sonube Montenegro" d.o.o. advokat Branko Čolović je sa email adrese adv.col@t-com.me uputio dopis presjedniku opštine Bar, u kojem ga je najljubaznije zamolio da SO Bar odloži usvajanje izmjena i dopuna DUP-a "Maljevik dok se sa planerom i Ministarstvom za održivi razvoj i turizam ne usaglase stavovi povodom nastalih primjedbi, koje su poslate Sekretarijatu za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine 09.12.2013. godine, a u vezi sa primjedbama koje su istaknute povodom javne rasprave. Ujedno ga je obavijestio da su odlaganje usvajanja izmjena i dopuna DUP-a tražili i od Ministarstva za održivi razvoj i turizam.

Na XIX sjednici SO Bar, održanoj 24.12.2013. godine, odbornici su upoznati sa zahtjevom investitora da se Predlog Odluke o donošenju izmjena i dopuna DUP-a "Maljevik", ne razmatra na toj sjednici. Sledstveno takvom zahtjevu investitora, SO Bar je tačku 6 Predlog Odluke o donošenju izmjena i dopuna DUP-a "Maljevik" skinula sa dnevnog reda XIX sjednice.

Od tada do danas, Investitor nije više ništa inicirao vezano za izradu izmjena i dopuna DUP-a "Maljevik".

11. Osnovni sud u Baru u ponovnom postupku, postupajući po ukidnim razlozima, dana 28.06.2013. godine, donio je presudu P br. 277/13, kojom je ponovo usvojen zahtjev Opštine Bar u cjelosti i obavezan tuženi "Sonuba Montenegro" DOO iz Podgorice, da na ime akontacije za naknadu za uređenje građevinskog zemljišta po DUP-u "Maljevik - izmjene i dopune" iz ugovora o međusobnim pravima i obavezama po osnovu naknade za uređenje građevinskog zemljišta po DUP-u "Maljevik", br. 3331/1 od 10.09.2007. godine, isplati Opštini Bar iznos od 9.375.710,05 € sa kamatom od padanja u docnju za svaku pojedinačnu ratu pa do isplate kako slijedi u presudi. Sve u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti presude pod prijetnjom izvršenja.

Protiv navedene presude "Sonuba Montenegro" DOO iz Podgorice ponovo je izjavila žalbu, međutim, Viši sud u Podgorici, kao drugostepeni, donio je 17.12.2013. godine, presudu Gž. br. 3672/13, kojom je odbio žalbu kao neosnovanu i potvrdio presudu Osnovnog suda u Baru.

12. Protiv presude Višeg suda u Podgorici Gž. br. 3672/13 od 17.12.2013. godine, "Sonuba Montenegro" DOO iz Podgorice je 21.02.2014. godine izjavila reviziju Vrhovnom sudu Crne Gore. Odlučujući o reviziji tuženog Vrhovni sud Crne Gore je donio presudu Rev.br.318/14 od 22.09.2015. godine, kojom je odbio reviziju, kao neosnovanu.

13. Na osnovu izvršne isprave, presude Osnovnog suda u Bar, P.br. 277/13 od 28.06.2013. godine, Osnovni sud u Baru je na predlog predlagača obezbjeđenja Opštine Bar donio Rješenje o obezbjeđenju I.br. 112/14 od 25.02.2014. godine, kojim se novčano potraživanje Opštine Bar u iznosu od 9.345.710,05 € sa kamatom od padanja u docnju za svaku pojedinačnu ratu pa do isplate, obezbjeđuje

uknjižbom založnog prava na nepokretnostima protivnika obezbjeđenja "Sonube Montenegro" DOO iz Podgorice, upisanih u listovima nepokretnosti br. 2362 KO Mišići i 1712 KO Sutomore. Ovo Rešenje Osnovni sud u Baru dostavio je Upravi za nekretnine Crne Gore PJ Bar.

14. Na osnovu Rješenja Osnovnog suda u Baru, I. br. 112/14 od 25.02.2014. godine, Uprava za nekretnine - PJ Bar, donijela je Rješenje br. 954-686/1-14 od 03.03.2014. godine, kojim se dozvoljava zabilježba založnog prava hipoteke na nepokretnostima upisanim u list nepokretnosti br. 2362 KO Mišići, u G listu navedenog lista, na kat. parceli br. 3419, 3516/1, 3516/2, 3518/1, 3519, 3521/1, 3521/2, 3521/3, 3522, 3523, 3524, 3525, ukupne površine 57.614 m² i u G listu I. n. br. 1712 KO Sutomore, na kat. paceli br. 1865, 1866, 1875, 1876, 1877/1, 1879, 1880, 1881, 1882, 1899/2, 1905, 1906, 1907/2, 2534, ukupne površine 145.627 m², upisano kao pravo korišćenje 1/1 i svojina 1/1 protivnika obezbjeđenja "Sonuba Montenegro" DOO iz Podgorice, a u korist predlagača obezbjeđenja Opštine Bar, na osnovu izvršne isprave presude Osnovnog suda u Baru, P. br. 277/13 od 28.06.2013. godine, radi obezbjeđivanja novčanog potraživanja predlagača obezbjeđenja Opštine Bar u iznosu od 9.345.710,05 € sa zakonskom kamatom od padanja u docnju za svaku pojedinačnu ratu pa do isplate kako slijedi u Rješenju.

Tačkom 2 ovog Rešenja je odlučeno da se u "G" listovima listova nepokretnosti 2362 KO Mišići i 1712 KO Sutomore, upiše teret "Zabilježba neposredne izvršnosti Rješenje Osnovnog suda u Baru I. br. 112/14 od 25.02.2014. godine". U skladu sa predmetnim rješenjem, Uprava za nekretnine PJ Bar, nakon pravosnažnosti istog, u "G" listu iz lista nepokretnosti, br. 2362 KO Mišići i "G" listu iz lista nepokretnosti br.1712 KO Sutomore, upisala je zabilježbu založnog prava - hipoteke na svim katastarskim parcelama iz dispozitiva rešenja.

15. Po dobijanju presude Vrhovnog suda Crne Gore, investitor "Sonuba Montenegro"d.o.o iz Podgorice, dana 29.10.2015. godine, podnijela je Privrednom sudu Crne Gore tužbu protiv opštine Bar, radi naknade štete u vrijednosti od 20.000.000,00€. Osnov za traženu štetu nalazi u kašnjenju uknjižbe prava svojine i brisanje tereta na predmetnom zemljištu, zbog više zahtjeva restitucije i svojinsko pravnih zahtjeva trećih lica. Visinu štete opredijelio je u visinu kamate na oročena sredstva u iznosu od 44.370.878,00€, koliko je uplatio na ime naknade za zemljište i komunalije. Takođe opreza radi istakao je i eventualni zahtjev za raskid ugovora i povraćaj uloženi sredstava sa zakonskom kamatomod dana uplatesvakog pojedinačnog iznosa.

U odgovoru na tužbu, tužena opština Bar je u cjelosti osporila navode tužbe i tužbenog zahtjeva ističući da Opština u svemu postupa u skladu sa Ugovorom o prenosu prava svojine na gradskom građevinskom zemljištu, br. 031-3331 od 10.09.2007. godine i Ugovorom o međusobnim pravima i obavezama po osnovu naknade za uređenje građevinskog zemljišta po DUP-u "Maljevik - izmjene i dopune", br. 031-3331/1 od 10.09.2007. godine. Da brisanje tereta restitucije na predmetnom zemljištu i svojinsko pravni zahtjevi trećih lica, investitoru nijesu mogli biti smetnja za realizaciju investicija, jer je tužena Opština bila upisana kao vlasnik spornih nepokretnosti, pa je tužilac kao savjestan pribavilac, pouzdajući se u načelo pouzdanosti i pod pretpostavkom da je upis bio nepotpunili je netačno izražavao pravo stanje, stekao pravo svojine na spornim nepokretnostima. Da se tužena članom 9 Ugovora o prenosu prava svojine na gradskom građevinskom zemljištu, br. 031-3331 od 10.09.2007. godine, obavezala da tužiocu pruži zaštitu od evikcije i prihvati sve obaveze koje mogu nastati u slučaju postojanja ili podnošenja

naknadnih zahtjeva za restituciju ili bilo koju vrstu stvarnopravnih ili obligaciono pravnih zahtjeva trećih lica.

Takođe opština Bar je 23.02.2016. godine podnijela protiv tužbu radi naknade štete zbog neizgradnje hotelsko-turističkog kompleksa vrijednog preko 200.000.000,00€, što je bio i osnov prenosa prava svojine, a koja se ogleda u izmakloj dobiti koju bi ostvarila Opština da je izgrađen predmetni kompleks i u ovom sudskom sporu da je zastupa angažovala Advokatsku kancelariju Velimirović i partneri.

16. Opština Bar je na osnovu pravosnažne sudske presude Osnovnog suda u Baru P.br. 277/13 od 28.06.2013. godine, kod nadležnog javnog izvršitelja Veselina Šćepanovića iz Bara, pokrenula postupak radi naplate novčanog potraživanja, VPS 9.345.710,05€, na novčanim sredstvima i predmetnim nepokretnostima izvršnog dužnika. Javni izvršitelj Veselin Šćepanović iz Bara odlučujući u pravnoj stvari izvršnog povjerioca Opštine Bar, 04.01.2016. godine, donio je Rešenje o izvršenju I br.2015/15 kojim je usvojio predlog Opštine Bar i obavezao izvršnog dužnika na ime duga od 9.345.710,05€, sa zakonskom zateznom kamatom od padanja u docnju za svaku pojedinačnu ratu, pa do konačne isplate.

Osnovni sud u Baru, odlučujući po prigovoru izvršnog dužnika "Sonobe Montenegro" DOO Podgorica na to rešenje, donio je dana 28.04.2016. godine Rešenjem broj I p br.108/16 kojim je odvio kao neosnovan prigovor izvršnog dužnika i potvrdio rešenje o izvršenju Javnog izvršitelja Veselina Šćepanovića iz Bara, I br.2015/15 od 04.01.2016. godine. Time je Rešenje Javnog izvršitelja Veselina Šćepanovića iz Bara, I br.2015/15 od 04.01.2016. godine, postal pravosnažno i protiv tog rešenja javnog izvršitelja ne mogu se više izjaviti pravna sredstva.

Istovremeno izvršni dužnik je Osnovnom sudu u Baru, podnio predlog za odlaganje izvršenja po Rešenju I.br. 2015/15 od 04.01.2016. godine. U skladu sa procedurom Zakona o obezbeđenju i izvršenju Opština Bar se protivila predlogu za odlaganje, smatrajući da ne postoji zakonski osnov za odlaganje izvršenja. U skladu sa tim Osnovni sud u Baru je Rešenjem broj I.br. 32/16 od 10.05.2016. godine, odbio predlog izvršnog dužnika za odlaganje izvršenja. Na to rešenje izvršni dužnik je Osnovnom sudu u Baru izjavio prigovor u kojem je bitno naveo da je trebalo usvojiti predlog za odlaganje izvršenja, budući da bi usvajanje novog DUP-a Maljevik nesumljivo umanjilo ili potpuno eliminisalo obavezu DOO "Sonuba Montenegro" Podgorica prema izvršnom povjeriocu, što bi predstavljalo pravni osnov za ponavljanje postupka oznake P. br. 277/13, a uz tobi izvršni dužnik, u koliko bude došlo do sprovođenja izvršenja mogao pretrpjeti nenadoknadljivu štetu. Vijeće Osnovnog suda u Baru odlučujući po prigovoru je donio Rješenje IP.br. 198/16 dana 10.05.2016. godine, kojim je kao neosnovan, odbijen prigovor izvršnog dužnika, izjavljen protiv rješenja Osnovnog suda u Baru I.br. 32/16 od 10.05.2016. godine.

Prilikom donošenja ovog rješenja, Vijeće Osnovnog suda u Baru je imalo u vidu sve istaknute navode, ali je našao da su bez uticaja, s obzirom da je rješenje o izvršenju donijeto na osnovu pravosnažne presude.

Na osnovu , pravosnažnog Rešenje Javnog izvršitelja Veselina Šćepanovića iz Bara, I br.2015/15 od 04.01.2016. godine, su svi računi izvršnog dužnika koje ima kod poslovnih banaka blokirani u korist računa Opštine Bar. Međutim, postupak naplate na novčanim sredstvima nije moguć jer nema novčanih priliva na blokiranim računima. Stoga je za sada preostala jedina mogućnost da se izvršnje sprovede na predmetnim nepokretnostima.

17. U međuvremenu je nakon zaključenja Ugovora o međusobnim pravima i obavezama po osnovu naknade za uređenje građevinskog zemljišta po DUP-u

“Maljevik - izmjene i dopune”, br. 031-3331/1 od 10.09.2007. godine, došlo do izmjene zakonske regulative, pa je Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list Crne Gore”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), u članu 66 stav 2 propisano da je investitor između ostalog oslobođen od plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za objekte od opšteg interesa, u koje u skladu sa članom 7 ovog zakona spadaju: hoteli (osim apart hotela, kondo hotela i garni hotela), hotel resort, mali hotel, boutique hotel, turističko naselje i wild beauty resort, sa četiri i pet zvjezdica, eco lodge i etno selo.

Međutim, obzirom da je u prelaznim i završnim odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (članom 170 stav 1) propisano: «Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka», to u konkretnom slučaju ne bi se mogla primijeniti odredba člana 66 stav 2 istog zakona, te svestveno tome, nema osnova da se “Sonuba Montenegro” doo u skladu sa važećim zakonom oslobodi plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

18. Advokatska kancelarija Velimirović i partneri, koja Opštinu Bar zastupa u sporovima koje se vode između Opštine i “Sonuba Montenegro” doo iz Podgorice pred Privrednim sudom, sugerisala je Opštini da bi najbolji način, u cilju realizacije privođenja prostora na lokaciji Maljevik, bio dogovorno rešenje sa investitorom, koje bi rezultirao donošenjem izmjena i dopuna DUP-a “Maljevik” i zaključenjem novog ugovora, a tome bi prethodilo potpisivanje protokola između Opštine Bar i “Sonuba Montenegro” doo, koji je međusobno usaglašen i nalazi se u prilogu ove informacije.

SEKRETAR
Vido Dabanović s.r