

S P O R A Z U M
O UTVRĐIVANJU PRAVA I OBAVEZA NA IZGRADNJI
OBJEKATA ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE U TIVTU

Zaključen u Tivtu, dana 20.11.2013.godine, između:

1. "OPŠTINA TIVAT", Trg magnolija broj 1 Tivat koju zastupa Predsjednik Opštine, Miodrag Kankaraš(u daljem tekstu Opština)

i

2. DOO" CRNOGORSKI FOND ZA SOLIDARNU STAMBENU IZGRADNJU
„sjedište: Podgorica, ul. „Crnogorskih serdara” bb, matični broj 02247097,
koje zastupa Predsjednik odbora direktora Danilo Popović (u daljem tekstu :
Fond)

Sporazumne strane saglasno konstatuju:

-da je Skupština opštine Tivat donijela Odluku broj 0304-115 od 20.06.2013. godine o ustupanju prava gradnje Crnogorskom Fondu za solidarnu stambenu izgradnju d.o.o. Podgorica za potrebe rješavanja stambenih pitanja pod povoljnijim uslovima zaposlenih u organima lokalne i državne uprave i javnih službi, čiji je osnivač Opština ili Država (u daljem tekstu projekat)

-da se povoljniji uslovi ostvaruju po osnovu ulaganja opštine Tivat u cjelokupni projekat (ustupanje prava gradnje na zemljištu i naknada za komunalno opremanje)

-da je izgradnja planirana na zemljištu koje je trenutno važećim planskim dokumentom Izmjenama i dopunama DUP-a Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica (Sl.list CG-opštinski propisi" broj 32/09) označeno kao UP1 i UP2, odnosno UP 13 i UP14 prema budućem DUP-u Seljanovo.

-da se navedene urbanističke parcele sastoje od katastarskih parcela broj 311,312,313,314,315,316,317,318,319,320,321,322,323,324,325,326,327,328,329,330, 331,332,333,334,335,336,337,338,339,340,341 i 342 sve u KO Tivat-(u daljem tekstu lokacija)

-da je na Lokaciji dozvoljena izgradnja ukupne maksimalne BGP 10 200m², odnosno izgradnja objekta na UP13 max BGP 5 100m² ,spratnosti P+5 i izgradnja objekta na UP 14, max BGP 5 100 m², spratnosti P+5 .

Član 1.

Sporazumne strane su saglasne da je predmet ovog Sporazuma regulisanje prava i obaveza između Sporazumnih strana, a **radi izgradnje stanova pod povoljnijim uslovima** za potrebe zaposlenih u organima lokalne i državne uprave, javnih službi čiji je osnivač opština ili država.

Član 2.

Pravo na rješavanje stambenih pitanja pod povoljnijim uslovima na osnovu utvrđenih potreba, imaju zaposleni u organima lokalne i državne uprave i zaposleni javnih službi čiji je osnivač opština ili država.

Korisnici ovog Projekta će biti i lica koja stanuju u „švedskim kućicama“ na predmetnoj lokaciji, a za to imaju pravni osnov.

Pravo na rješavanje stambenih pitanja pod povoljnijim uslovima imaju i ulagači Fonda.

Član 3.

Strane u Sporazumu su usaglasile da Opštini, za potrebe rješavanja stambenih pitanja pod povoljnijim uslovima subjektima iz člana 2 stav 1 i 2 ovog Sporazuma, pripada kvota od 75 % stambenih jedinica iz objekata koji će se graditi na predmetnom zemljištu, dok Fondu za potrebe rješavanja stambenih pitanja svojih ulagača sa teritorije Opštine Tivat, pripada kvota od 25% stambenih jedinica iz objekata koji će se graditi na predmetnom zemljištu.

Strane u Sporazumu su usaglasile da će Komisija koju formira Opština utvrditi broj i strukturu stambenih jedinica koji će iz pripadajuće kvote Opštine od 75% stambenih jedinica iz objekata koji se grade na predmetnom zemljištu, pripasti subjektima iz člana 2 stav 1 i 2 ovog Sporazuma, a na osnovu pribavljenih potreba navedenih korisnika, utvrđenog pravnog osnova, projektne dokumentacije, formiranja cijene, utvrđene kvadrature stanova.

Strane u Sporazumu su usaglasile da će Komisija Opštine pored broja i strukture stanova utvrditi i prva lica -organe lokalne i državne uprave i javnih službi kojima će predmetni stanovi biti ponuđeni na raspodjelu i prodaju pod povoljnijim uslovima.

Strane u Sporazumu su usaglasile da će Komisija Opštine pored broja i strukture stanova utvrditi i kojim korisnicima švedskih kućica, zavisno od pravnog osnova, će biti ponuđeni stanovi na prodaju pod povoljnijim uslovima.

Strane u Sporazumu su usaglasile da će Fond iz pripadajuće kvote stambenih jedinica koja iznosi 25%, shodno svojim kriterijumima odrediti broj i strukturu stambenih jedinica subjektima iz člana 2 stav 3 ovog Sporazuma, odnosno odrediti koji ulagači Fonda sa

teritorije Opštine Tivat će dobiti pravo na raspodjelu i kupovinu stanova pod povoljnijim uslovima.

Strane u Sporazumu su usaglasile da će pitanja utvrđena stavom 2,3,4 i 5 ovog Sporazuma biti detaljnije regulisana posebnim Protokolom koji će potpisati potpisnici ovog Sporazuma.

Strane u Sporazumu su usaglasile da će odmah nakon sačinjavanja Protokola iz prethodnog stava ovog člana, a radi kupovine stanova u izgradnji, predstavnici Opštine odrediti nosioce prava iz švedskih kućica koji će sa Fondom najkasnije u roku od 30 dana od dana započinjanja izgradnje zaključiti ugovore o kupoprodaji stanova.

Sporazumne strane su usaglasile da će odmah nakon sačinjenog Protokola iz stava 6 ovog člana, a radi kupovine stanova u izgradnji, predstavnici Opštine dostaviti pravnim licima-organima lokalne i državne uprave i javnim službama broj i strukturu stambenih jedinica koja im je ponuđena za raspodjelu, kako bi isti shodno svojim internim raspodjelama donijeli konačne odluke o raspodjeli stanova i odredili nosioce prava na kupovinu stanova koji će sa Fondom zaključiti ugovore o kupoprodaji stanova.

Sporazumne strane su usaglasile da će odmah nakon sačinjenog Protokola iz stava 6 ovog člana, a radi kupovine stanova u izgradnji, predstavnici Fonda dostaviti pravnim licima -ulagačima Fonda sa teritorije Opštine Tivat broj i strukturu stambenih jedinica koja im je ponuđena za raspodjelu, kako bi isti shodno svojim internim raspodjelama donijeli konačne odluke o raspodjeli stanova i odredili nosioce prava na kupovinu stanova koji će sa Fondom zaključiti ugovore o kupoprodaji stanova.

Sporazumne strane su usaglasile da je rok za dostavljanje konačnih odluka sa imenima nosioca prava na kupovinu stanova od strane pravnih lica definisanih stavom 8 ovog člana, 45 dana od dostave obavještenja od Opštine .

Sporazumne strane su usaglasile da je Opština u obavezi radi kupovine stanova u izgradnji da Fondu prije otpočinjanja izgradnje objekta dostavi spisak konačnih imena svih nosilaca prava na kupovinu stanova, a koja se odnose na subjekte iz člana 2 stav 1 i 2 ovog Sporazuma, kako bi isti sa Fondom najkasnije u roku od 30 dana od dana otpočinjanja gradnje zaključili ugovore o kupoprodaji stanova u izgradnji.

Član 4.

Opština se ovim Sporazumom obavezuje da:

-u cilju izgradnje stambenog objekta za potrebe rješavanja stambenih pitanja lica definisanih članom 2 ovog Sporazuma, Fondu ustupi pravo izgradnje na predmetnoj lokaciji, a radi izgradnje objekata ukupne maksimalne BGP 10 200m² (i to objekta na UP13 max BGP 5.100m², spratnosti P+5 i objekta na UP 14, max BGP 5.100 m²,

spratnosti P+5) uz davanje garancije da na predmetnoj lokaciji ne postoje bilo kakvi upisani ili neupisani tereti, ograničenja ili prava upisa trećih lica, koja bi po bilo kojem osnovu sprečavale ili ograničavale da se isto privede namjeni, ili za fond proizvele bilo kakvu drugu obavezu sem obaveza predviđenih ovim Sporazumom.

-Fond zaštiti od bilo kakvih potraživanja trećih lica ili nadležnih organa koje se tiču predmetne nepokretnosti.

-do početka izgradnje riješi pitanje privremenih objekata na Lokaciji, o čemu će sačiniti Protokol o načinu rješavanja sa korisnicima iz člana 2 stav 2 ovog Sporazuma.

-oslobodi Fond naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata na lokaciji, na kojoj pravo raspolaganja ima i zadržava Opština.

-obezbjedi priključke na komunalnu infrastrukturu (vodovod i kanalizacija, putna infrastruktura)

-obezbjedi svu neophodnu dokumentaciju (saglasnosti, odobrenja, uvjerenja, dozvole) koja će Fondu obezbjediti da predmetno zemljište u potpunosti privede namjeni.

-obezbjedi na dan zaključenja ovog Sporazuma, Prepis lista nepokretnosti kao dokaz o pravu raspolaganja Opštine nad predmetnim zemljištem odnosno lokacijom.

-dostavi u roku definisanom ovim Sporazumom konačnu odluku o raspodjeli stambenih jedinice iz predmetnih objekata iz kvota definisanih članom 3 ovog Sporazuma.

Član 5.

Fond se ovim Sporazumom obavezuje da:

- Finansira projektovanje, izgradnju i vrši kompletan tehno-ekonomski inženjering te da u okviru toga vrši sledeće poslove:
- Planira, organizuje, vodi i kordinira aktivnosti na izgradnji objekta prema strukturi, površini u svemu prema usvojenoj investiciono tehničkoj dokumentaciji.
- Pripremi sve neophodne aktivnosti i dokumentaciju za sprovođenje oglasa za izbor najpovoljnijeg ponuđača za izgradnju stambenih objekata
- Imenuje komisiju sastavljenu od predstavnika Opštine i Fonda za izbor najpovoljnijeg ponuđača za izgradnju objekta
- Pribavi građevinsku dozvolu za izgradnju objekata
- Imenuje komisiju za konačan obračun cijene m² stambenog prostora sastavljenu od predstavnika Opštine i Fonda

- Preuzme vođenje stručnog nadzora nad izgradnjom objekata na način što će imenovati komisiju za vršenje stručnog nadzora sastavljenu od stručnih lica koja posjeduju licence za sprovođenje stručnog nadzora, a koju će činiti 2 predstavnika Opštine i tri predstavnika Fonda
- Sprovede sve druge radnje koje su direktno ili indirektno povezane sa izgradnjom-realizacijom cjelokupnog projekta
- Obezbjedi uknjižbu objekata na Fond kao Investitora i finansijera izgradnje objekata i snosi sve troškove u vezi sa tim organizuje prodaju stanova i zaključuje ugovore o kupoprodaji sa licima koja su stekla pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima.
- U toku izgradnje objekta obezbjedi sredstva za isplatu izvođača radova
- Sa Opštinom održava stalne komunikacije
- Obezbjedi tehnički pregled i tehnički prijem objekata
- Obezbjedi upotrebnu dozvolu za predmetne objekte

Član 6.

Sporazumne strane su saglasne da organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole izda građevinsku dozvolu za izgradnju objekata na predmetnoj lokaciji na ime Fonda kao Investitora.

Sporazumne strane su usaglasile da Fond kao Investitor raspisuje oglas za izbor najpovoljnijeg ponuđača za izgradnju stambenih objekata.

Sporazumne strane su saglasne da će sa izabranim Izvođačem radova Fond kao Investitor zaključiti ugovor o građenju i to u roku 8 dana od dana donošenja konačne odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača za izgradnju objekta iz člana 1 ovog Ugovora.

Sporazumne strane su saglasne da sve obaveze prema izabranom izvođaču radova na izgradnji objekta snosi Investitor shodno zaključenom Ugovoru o građenju.

Član 7.

Opština je saglasna da se Fond kao investitor, ukoliko za to eventualno bude potrebe, može kreditno zadužiti kod odgovarajuće banke, a radi izgradnje stambenih objekata, kao i da Fond kao investitor može kao sredstvo obezbjeđenja kredita za izgradnju objekata ugovoriti upis hipoteke u korist banke na predmetnoj lokaciji.

Opština se obavezuje da će za potrebe Fonda definisane stavom 1 ovog člana obezbjediti svu neophodnu dokumentaciju i saglasnosti za upis hipoteke u korist banke, ukoliko za to eventualno bude potrebe.

Član 8.

Sporazumne strane su saglasne da se, zbog troškova finansiranja koje u potpunosti snosi kao investitor, kao i zbog prodaje stanova, cjelokupni objekti, kod Uprave za nekretnine Područna jedinica Tivat, po stvaranju uslova, uknjiže kao svojina Fonda u obimu prava svojine 1/1, bez dalje saglasnosti i odobrenja druge strane u Sporazumu.

Sporazumne strane su saglasne, a Opština Tivat daje izričitu saglasnost da se u katastru nepokretnosti kod Uprave za nekretnine CG-Područna jedinica Tivat u listu nepokretnosti broj 264 KO Tivat, na kat. parcelama broj od 311 do 342 KO Tivat, kada se za to steknu uslovi izvrši upis objekata čija izgradnja je predmet ovog Sporazuma na vlasnika „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ DOO, mat broj 02247097 u obimu prava svojine 1/1, o čemu će se izvršiti Zabilježba ovog Ugovora u roku od tri dana od dana potpisivanja istog kod Uprave za nekretnine CG- Područna jedinica Tivat .

Član 9.

Sporazumne strane su saglasne da osnov za utvrđivanje konačne cijene 1m² stambenog prostora čine sledeći toškovi, koje snosi Fond: troškovi za obezbjeđenje saglasnosti od strane nadležnih organa, troškovi izdavanja UTU-a od strane nadležnih organa, troškovi projektovanja odnosno izrade tehničke dokumentacije, troškovi revizije projekata, troškovi sprovođenja i realizacije javnih oglasa za izgradnju objekta, troškovi sporovođenja nadzora nad izgradnjom objekta, troškovi izgradnje stambenog objekta, troškovi uređenja terena oko objekata, eventualni troškovi putne i ostale infrastrukture unutar urbanističke parcele i troškovi za građenje istih, eventualni troškovi za izgradnju i/ili rekonstrukciju trafo stanica, eventualni troškovi obezbjeđenja nedostajućih parking mjesta, troškovi rada Fonda u procentu od 9,73 % od investicije, troškovi za takse za priključivanje na elektro, vodovodnu i ptt mrežu, troškovi po osnovu obavezne uplate doprinosa za regionalni vodovod za izgradnju objekata na Primorju, troškovi izdavanja građevinske dozvole, troškovi tehničkog pregleda i prijema objekta, troškovi i takse dobijanja upotrebne dozvole, troškovi finansiranja-t.j.obezbjeđenja kreditnih sredstava, troškovi kamata po kreditu za izgradnju, troškovi rada raznih komisija, eksperata i sl, troškovi obezbjeđenja objekata nakon izgradnje i svi ostali stvarni troškovi koji nisu izričito navedeni, a direktno su ili indirektno povezani sa izgradnjom – realizacijom cjelokupnog projekta izgradnje objekta.

Član 10.

Strane u Sporazumu su usaglasile da će se ovaj projekat realizovati na načelima kupovine stanova u skladu i uslovima definisanim ovim Sporazumom.

Kupaci koji su raspodjelom stekli pravo kupovine stanova, dužni su u rokovima definisanim ovim Sporazumom pristupiti zaključenju ugovora o kupoprodaji sa Fondom.

Ugovorima o kupoprodaji zaključenim između Fonda i kupaca stanova, definisaće se uslovi, način i rokovi isplate kupoprodajne cijene stanova.

Opština je saglasna da ukoliko ne bude u mogućnosti da obezbjedi spisak konačnih imena svih nosilaca prava na kupovinu stanova, a koja se odnose na subjekte iz člana 2 stav 1 i 2 ovog Sporazuma, kako bi isti sa Fondom zaključili Ugovore o kupoprodaji stanova u izgradnji u roku od 30 dana od dana otpočinjanja izgradnje objekata, da stanove za koje nije obezbjeđen Kupac stavi na raspolaganje Fondu koji će ih, u cilju svoje naplate moći prodati svojim ulagačima sa teritorije Opštine Tivat pod istim uslovima koji važe za kupce stanova iz člana 2 ovog Sporazuma.

Strane u Sporazumu su usaglasile da ukoliko lice, nakon sprovedene raspodjele, a kojem je firma koju je odredila Opština, ustupila pravo na zaključenje ugovora o kupoprodaji stana sa Fondom, odustane od kupovine stana ili u određenom roku definisanom ovim sporazumom ne zaključi Ugovor o kupoprodaji stana sa Fondom i ispuni ugovorene obaveze, da Fond ima pravo da stan proda svom ulagaču sa teritorije Opštine Tivat, pod istim uslovima koji važe za kupce stanova iz člana 2 ovog Sporazuma.

Član 11.

Sporazumne strane su saglasne da je rok završetka izgradnje predmetnih stambenih objekata 20 (dvadeset) kalendarskih mjeseci od dana uvođenja u posao Izvođača radova izabranog kao najpovoljnijeg po sprovedenom tenderu Fonda.

Fond se obavezuje da će stanove, po završetku izgradnje staviti na raspolaganje kupcima koji su shodno zaključenim ugovorima o kupoprodaji isplatili ukupnu kupoprodajnu cijenu, u roku od 30 dana od dana izdavanja upotrebne dozvole .

Član 12.

Strane Sporazuma saglasno konstatuju da ovaj Sporazum imaju pravo raskinuti obje sporazumne strane, a u slučaju neispunjenja bilo koje od obaveza definisanih ovim Sporazumom, a u svemu u skladu sa važećim odredbama Zakona o obligacionim odnosima

Član 13.

Sporazumne strane su saglasne da će sve eventualne sporove riješavati sprazumno.

U slučaju da ne dođe do sporazumnog rješavanja za sve sporove po ovom Sporazumu nadležan je Privredni sud u Podgorici.

Član 14.

Sporazumne strane su saglasne da će se u roku od tri dana od dana potpisivanja ovog Sporazuma izvršiti zabilježba ovog Sporazuma kod Uprave za nekretnine CG-Područna jedinica Tivat.

Član 15.

Za pitanja koja nijesu mogla biti regulisana ovim Sporazumom, sporazumne strane su saglasne da će ih regulisati aneksima ovog Sporazuma.

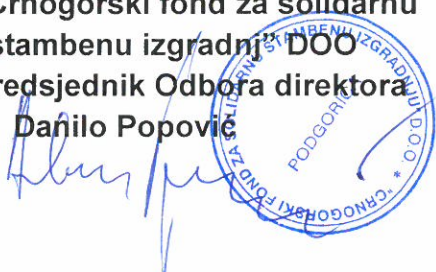
Član 16.

Sporazumne strane su usaglasile da troškove sačinjavanja ovog ugovora u formi notarskog zapisa snose Opština i Fond solidarno.

Član 17.

Sporazum je sačinjen u (4) istovjetna primjeraka od kojih po dva(2) za potrebe strana u Sporazumu.

**“Crnogorski fond za solidarnu
stambenu izgradnju” DOO**
Predsjednik Odbora direktora
Danilo Popović



OPŠTINA TIVAT

Predsjednik
Miodrag Kankaraš

