



CRNA GORA
SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR
SEKRETAR
Broj: UP11- 46/1
Kotor, 07. 07. 2010. godine

NVO - MANS -
BROJ: 10/28064
PODGORICA, 09. 07. 2010.

*Ma noga se sad
vodi imovina?*

MANS Podgorica
Dalmatinska 188 – Podgorica

*2006 - monome je Trecom
prodao vektuine
onda shvata gdje se ugradi ramp
raste 2006 za 2,1 mil*

Poštovani,

U prilogu Vam, na Vaš zahtijev dostavljam odluke Skupštine Opštine Kotor a koje se odnose na regulisanje međusobnih novčanih potraživanja i imovinsko-pravnih odnosa Opštine Kotor i kompanije „Trecom“.

*6. sept 2006 - registrovano
ne Frice
do 15. 09. 2009.*

*Imovina - 29. 08. 2006
negovore se
Citablu na drugom uplatu*

S poštovanjem,

*Uano je Rodoljub
postao vlasnik
(pojavljuje se u reg.
za 13. 4. 2006)*



Sekretar,

Dijška Banićević

D. Banićević

*koliko je
spareno običnat?*

Na osnovu člana 9. stav 1. Zakona o imovini RCG («Sl.list RCG» br.44/99), člana 23. Odluke o poslovnim zgradama i prostorijama („Sl.list Opštine Kotor“ br. 1/98, 2/03, 4/06 i 6/06) i člana 30. stav 1. tačka 10. a u vezi sa članom 16. Statuta Opštine Kotor («Sl. list Opštine Kotor» br. 3/04), Skupština Opštine Kotor, na sjednici održanoj 28. 02. 2008. godine, donijela je:

ODLUKU

o izmjenama i dopunama Odluke o načinu i uslovima regulisanja međusobnih novčanih potraživanja i imovinsko-pravnih odnosa Opštine Kotor i «Trecom» doo Kotor

Član 1.

U Odluci o načinu i uslovima regulisanja međusobnih novčanih potraživanja i imovinsko-pravnih odnosa Opštine Kotor i «Trecom» doo Kotor («Sl.list Opštine Kotor» br. 3//01) iza člana 1. dodaje se novi član 1.a. koji glasi:

« Utvrđuje se nespornim da dug „Trecom“ doo po osnovu zakupa poslovnih prostora iznosi 1.372.848, 53 €, po osnovu naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta iznosi 10.419, 22 € i po osnovu naknade za održavanje zajedničkih djelova zgrada iznosi 1.899, 26 €, sve zaključno sa 29.02.2008.godine, što ukupno ukupno iznosi 1.385.167,01 € (slovima: jedan milion trista osamdeset pet hiljada sto šezdeset sedam eura i 1/100).

Obavezuje se „Trecom“ doo da od iznosa duga utvrđenog stavom 1. ovog člana izvrši isplatu Opštini Kotor odnosno Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora iznosa od 460.136, 54 € (slovim: četiristotinešezdeset hiljada stotridesetšest eura i 54/100) i to na ime:

zakupnine do 29. 02. 2008. g. za kafeteriju «As»	68.895, 63 €
zakupnine za Grad. kafanu od 31.08.2006.- 29.02.2008.god.	118.778, 93 €
zakupnine do 29. 02. 2008. g. za «Agenciju»	31.156,04 €
zakupnine do 29. 02. 2008. g. za «Nac. restoran»	42.606,95 €
zakupnine za hotel od 31.08.2006.-29.02.2008.god	146.369,88 €
zakupnine za Citadelu (II) od 31.08.2006.- 29.02.2008.god.	19.984,32 €
zakupnine za kancelarijski prostor sa 30.08.2005.god.	20.026,31 €
naknade za korišćenje građevinskog zemljišta svih poslovnih prostora	10.419,22 €
naknade za održavanje zgrada	1.899,26 €

Član 2.

Iza člana 2. dodaje se novi član 2.a koji glasi:

„Preostala obaveza „Trecom“ doo prema Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora, po osnovu naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta (komunalija) za izgradnju i rekonstrukciju dijela objekta III na kat.parc. 124 K.O. Kotor II površine 1.148, 70 € iznosi 271.184, 59 € (dvjesta sedamdesetjedna hiljada stoosamdesetčetiri eura i 59/100), od čega 234.817, 25 € za izgradnju i 36.367, 34 € za rekonstrukciju.“

Član 3.

U članu 3, iza stava 4. dodaje se stav 5. koji glasi:

«Utvrdjuje se da je za zemljište opisano u stavu 1. ovog člana, „Trecom“ doo do 30.11.2001.god. isplatio Opštini Kotor iznos od 7.158,08 €, tako da preostala obaveza za predmetno zemljište iznosi 149.023,05 € (slovima: stotinučetdesetdevet hiljada devetstotinadvadesettri eura i 5/100).»

Član 4.

Član 4. mijenja se i glasi:

Opština Kotor je saglasna da novčanu obavezu iz člana 3. stav 5. ove Odluke, u iznosu od 149.023,05 €, «Trecom» doo isplati u skladu sa čl.3. stav 2. Ugovora o prenosu prava korišćenja, OV II 2480/2001 od 21.06.2001.god., odnosno utvrdjen na iznos od 61.872,32 € na ime zakonske zatezne kamate obračunate za period od 31.12.2001.god. kao i isplati ugovorene obaveze pa do 29.02.2008.god, a uz uslov da se ulaganja dozvoljavaju nakon cjelokupne isplate ugovorenog iznosa sa kamatom i precizno utvrdjenog razgraničenja iz delimične namjene i vlasništva na kat.par. 124 K.O. Kotor II koje čini sastavni dio ove Odluke, nakon čega će se pristupiti sačinjavanju Sporazuma i kat.parcelaciji.

je u plaćeno, odane?

Član 5.

Član 5. mijenja se i glasi:

«Skupština Opštine Kotor je saglasna da razliku duga po osnovu zakupa poslovnih prostora utvrđenu na dan 29.02.2008.godine u odnosu na obavezu „Trecom“ doo utvrđenu stavom 2. člana 1.a koja iznosi 925.030, 47 € i obaveze „Trecom“ doo na ime neisplaćenog dijela naknade za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju poslovnog prostora (Citadela) utvrđen članom 2a. ove Odluke u iznosu od 271.184, 59 € , što ukupno iznosi 1.196.215, 06 € (slovima: jedan milion stodevedesetšest hiljada dvjesto petnaest eura i 6/100) kompenzuje sa dijelom ukupno uložениh sredstava u predmetne objekte od strane „Trecom“ doo kvantifikovanih na bazi validne dokumentacije-izvještaja Agencije Crne Gore za predstruktuiranje privrede i strana ulaganja iz 1996. godine.

„Trecom“ doo se odriče prava na potraživanja po osnovu preostalog iznosa dosadašnjih i svih budućih uzajamno verifikovanih investicionih ulaganja u predmetne objekte, tokom roka zakupa utvrđenog članom 7b. Stav 1. ove Odluke.

Član 6.

Član 7. mijenja se i glasi:

«Obavezuju se Opština Kotor, Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora i «Trecom» doo da nakon uplate prve rate utvrđene članom 7.c ove Odluke, zajedničkim podnescima izvrše povlačenje svih tužbenih i protivtužbenih zahtjeva koji su pokrenuti kod nadležnih sudova do momenta donošenja ove Odluke.

Član.7.

Poslije člana 7. ove Odluke dodaju se novi članovi: 7a;7b;7c;7d;7e,7f i 7g koji glase:

„Član 7a“

„Trecom“ doo će i dalje nastaviti da koristi poslovni prostor (nacionalni restoran) u prizemlju zgrade an.br. 326/329, shodno uslovima iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora br.0201-104 od 12.01.1990 godine i aneksa II br.0201-186 od 14.02.1991 godine, zaključno sa 12.01.2010. godine. / *traži
+ traži
nove*

„Član 7b“

«Rok zakupa za objekte anagrafski br: 431, 432 i 433, koji u naravi predstavljaju ~~planinarski kafić~~ (sa kafeterijom „As“), ~~Anagrafski kafić~~ (objekat II), će se preugovoriti na period od 35. god.računajući od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Iznos zakupnine za poslovne prostore iz stava 1 ovog člana, za period zakupa od 35 godina obračunat na bazi ~~1.839.999,46 €~~ ~~1.839.999,46 €~~ ~~1.839.999,46 €~~, diskontovan na današnji dan po stopi od 12% je 1.839.999,46 € (slovima: jedan milion osamstotinatridesetdevet hiljada devetstotinadevedesetdevet eura i 46/100).

„Član 7c“.

«Sve obaveze utvrđene u članu 1a, članu 2. stav 5., člana.3. i člana.7b. Odluke, a koje je «Trecom» doo. dužan platiti Opštini Kotor i Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora iznose 2.514.931,37 € (dva milionapetstočetnaest hiljada devestotridesetjedan euro i 37/100).

Utvrđuje se dinamika isplate ukupno utvrđenog duga na sledeći način:

I rata : -na ime duga po osnovu dosadašnjeg zakupa.....447.818,06 €
-dug po osnovu zemljarine i naknade za održavanje zgrada12.318,48 €
-dug po Ugovoru o zakupu poslovnog prostora sa uračunatom
zateznom kamatom (6%) od 31.12.2001-
29.02.2008.god. 214.795,37 €

-dio obaveze po osnovu budućeg zaku..... 582.533,77 €
u ukupnom iznosu od 1.257.465,68 € (slovima: jedan milion dvjestapedesetsedam hiljada četiristotinešezdesetpet eura i 68/100)u roku od 8. dana od dana potpisivanja Ugovora o zakupu;

II rata – na ime preostale obaveze po osnovu budućeg zakupa u iznosu od1.257.465,69 € (slovima: jedan milion dvjestapedesetsedam hiljada četiristotinešezdesetpet eura i 69/100).

sa rokom do 30.06.2008.god i to tako što će se na ime odloženog plaćanja, iznos II rate uvećati za iznos kamate obračunate primjenom kamatne stope u iznosu od 12% na godišnjem nivou.

Na ime garancije za izmirenje obaveza iz prethodnog stava, odnosno izmirenja druge rate, „Trecom“ doo se obavezuje da ~~danom potpisivanja ugovora dostavi bankarsku garanciju, bezuslovnu i naplativu na prvi poziv.~~

„Član 7d.“

« Sva buduća investiciona ulaganja na objektima, mogu biti izvršena samo uz saglasnost Opštine Kotor, a na bazi projektne dokumentacije izdate od nadležnih službi Opštine Kotor, a u skladu sa konzervatorskim uslovima izdatih od nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

„Član 7e“

«Tokom trajanja zakupodavnog odnosa zakupac nije ovlašćen mijenjati namjenu predmetnih objekata predviđenim UP Starog grada, davati ih u podzakup, niti vršiti bilo kakve građevinske intervencije, a sve bez prethodne saglasnosti vlasnika – zakupodavca. Nakon isteka roka zakupa, zakupac je dužan predati Opštini Kotor sve predmetne objekte u stanju u kojem isti ispunjavaju sve minimalno-tehničke uslove i uslove zaštite na radu za obavljanje djelatnosti predviđene UP-om, sa tehničkom opremljenošću objekata podobnih za tehnički prijem i upotrebnu dozvolu shodno propisima iz ove oblasti.

„Član 7f“.

«Raskid ugovornog odnosa između Opštine Kotor i «Trecom» doo može se zahtijevati u slučaju neispunjenja međusobno ugovorenih obaveza predviđenih ugovorima koji će biti sačinjeni u cilju realizacije ove Odluke.

Svi ostali uslovi za obezbjeđenje realizacije ove Odluke biće precizirani ugovorom.

„Član 7g“.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija utvrđenih članom 7b. ove Odluke između „Trecom“ doo kao zakupca i Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora kao zakupodavca i Ugovor o kompenzaciji po osnovu investicionog ulaganja i naknade za uređenje ggz i zakupnine iz člana 5. ove Odluke, zaključiće Direktor Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora u skladu sa odredbama ove Odluke i pozitivnim zakonskim propisima, a sve u roku od osam dana od dana objavljivanja ove Odluke u „Sl.listu CG-Opštinski propisi“.

Član 8.

Ovlašćuje se Sekretarijat za imovinsko-pravne poslove Opštine Kotor da saglasno preciznom razgraničenju utvrđenom članom 4. ove Odluke sa vlasnikom sačini Sporazum o razgraničenju i pokrene postupak kat.parcelacije pred nadležnim organom, odnosno da u slučaju nepostupanja „Trecom“ doo u skladu sa odredbama člana 7c. stav 2. ove Odluke, preduzme sve procesne radnje i pred nadležnim sudom podnese tužbu

- trecom
+ dostavi
o uplatu

↑ DA LI JE OVO
KAO NAVEDENO
U UGOVORU ZA
CITRANJE?
FALI NAKL
299 STR.

radi ispunjenja ugovorne obaveze i isplate ugovorne kazne utvrđene Ugovorom o prenosu prava korišćenja na zemljištu Ov. II 2480/01 od 21.06.2001.godine.

Član 9.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u «Sl.listu CG-Opštinski propisi».

Broj:11-2225

Kotor, 28. 02. 2008.g.

SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR

**PREDSJEDNIK,
Branko Nedović, s. r.**

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za ovlašćenje za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 9. stav 1. Zakona o imovini RCG („Sl.list RCG“ br.44/99) kojim je utvrđeno da o raspolaganju državnom imovinom odlučuje Vlada odnosno nadležni organ jedinice lokalne samouprave, ako Zakonom nije određeno da o tome odlučuje drugi organ. Odredbama člana 6. stav 1. tačka 2. istog Zakona utvrđeno je da je „raspolaganje imovinom, njeno pribavljanje, davanje na korišćenje, odnosno u zakup i otuđenje“. Odredbama člana 16. stav2. Statuta Opštine Kotor utvrđeno je da „imovinom Opštine raspolaže i upravlja Skupština Opštine“. Odredbama člana 23. Odluke o poslovnim zgradama i prostorijama („Sl.list Opštine Kotor“ br. 1/98, 2/03,4/06 i 6/06) utvrđeno je da se u izuzetnim slučajevima ukoliko se utvrdi interes Opštine da određene poslovne prostorije izda u dugoročni zakup, Skupština Opštine ima ovlašćenje da o uslovima i načinu davanja u zakup istih donese posebnu Odluku.

U konkretnom slučaju treba posebno napomenuti da su odnosi zakupa na poslovnim prostorijama (čiji su uslovi za preugovaranje između ostalog predmet ove Odluke) uspostavljeni još 1990. godine zaključenim ugovorima i aneksima ugovora o zakupu između Samoupravne interesne zajednice materijalne djelatnosti Kotor odnosno njenog sljedbenika Opštinskog društvenog Fonda za građevinsko zemljište, poslovni prostor i lokalne puteve, kojima je ugovoreno da rokovi zakupa iznose 20 godina, te da se isti mogu produžavati svakih 20 godina, a najduže 99 godina, i to pod uslovima koje utvrdi zakupodavac, te iz tog razloga predmet ove Odluke u kontekstu regulisanja međusobnih novčanih potraživanja i imovinsko-pravnih odnosa Opštine Kotor i „Trecom“ doo Kotor predstavlja i regulisanje uslova pod kojima će se utvrditi nastavak postojećeg zakupodavnog odnosa. Predlogom ove Odluke se ne stvara prostor za nastajanje novog zakupodavnog odnosa s obzirom da taj odnos u ranije zaključenim ugovorima i aneksima ugovora o zakupu predmetnih poslovnih prostoriya već postoji, već se [redacted] sa kojim rokom zakupa od 99 godina [redacted] zakupa od 35 godina počev od dana stupanja na snagu ove Odluke.

U cilju pojašnjenja nastalih okolnosti i predloga predmetne Odluke daje se sljedeća hronologija dešavanja međusobnih odnosa između Opštine Kotor i „Tecom“ doo Kotor.

prezentiralo je Opštini Kotor dugoročni program za izgradnju centra za ekskluzivni turizam u Kotorskom zalivu.

Navedeni program je prihvaćen od strane Opštine Kotor, na osnovu čega je sa pomenutim preduzećem uspostavljena svestrana saradnja radi njegove realizacije.

[illegible]

Zbog poznatih događaja koji su zahvatili područje tadašnje SFRJ, preduzeće „Tecom“ je na osnovu odluka Sprednog fonda za gradivinske zemljiške poslove i putarstva, otkazalo u potpunosti radove na izgradnji objekata u skladu sa planom SFRJ.

Skupština opštine Kotor, na svojoj sjednici od 29.03.1996.god je donijela Zaključak kojim je obavezala Zavod za građevinsko zemljište, poslovni prostor i lokalne puteve (pravnog sljedbenika Opštinskog društvenog Fonda za građevinsko zemljište, poslovni prostor i lokalne puteve) da ~~od 01.05.1996.god obračunava zakupnine~~ u skladu sa važećim kriterijumima. ~~Zbog nestraničenja obračunati zakupnine, pomenuti Zavod je u toku 1997.god pod Privrednim sudom u Podgorici pokrenuo postupak radi naplate potraživanja.~~ U tom postupku preduzeće

—penam
svik sedam

не знам
маж

Tea
herb
mint

ne — gdje su
on uobini su

Januari 1998. god. preduzeće „Trecom“ pokreće postupak pred Sudom u Kotoru, za utvrđivanje prava svojine na novoizgrađenom objektu zvanom „Citadela“ (današnja diskoteka „Maximus“), putem gradnje. Naime, kako je napred navedeno u odobrenju iz 1990. god. preduzeću „Trecom“ je u zakup objekat zvan „Citadela“, površine 170 m², da bi aneksom iz 1992. god. isti bio izmijenjen tako da je predmet zakupa objekat površine 1616 m², a pomenuto preduzeće se ovlašćuje da izvede sve gradovinske radove sanacije, rekonstrukcije i dogradnje objekta, te da za svo vrijeme zakupa ne plaća zakupninu za 1446 m², već samo za 170 m². Na osnovu navedenog odobrenja MP „Trecom“ je sagradila objekat. U toku 1998. god. u cilju konačnog regulisanja međusobnih spornih odnosa između Opštine Kotor i „Trecom“ doo Kotor, održano je niz sastanaka. U cilju postizanja poravnania 29.04.1998.godine između Opštine Kotor i „Trecom“ doo Kotor zaključen je sporazum od 30.04.1998.godine kojim se između ostalog preduzeću

ima li gradevinski
je li barikada?

gradio na
spomenik
kulture?

sono le
regulisan?

- sporna međusobna novčana potraživanja valorizovala metodom „jednakog pristupa“ , te nakon toga međusobno kompenzirala;
- imovinsko pravni odnosi- sporovi riješili otkupom poslovnih prostora datih u zakup.

Organi uprave i pomenuta višestranačka komisija za XIV sjednicu Skupštine opštine Kotor održanoj 13.06.2000.god. pripremili su predlog odluke na bazi izvršenja preporuke iz zaključka tako što su sa predstavnicima „Trecom“ usaglasili međusobna potraživanja te od Agencije za prestrukturiranje i strana ulaganja pribavili procjenu vrijednosti prostora radi otkupa. Uz pomenuti predlog dostavljen je kompletan izvještaj o postupku usaglašavanja, definisanja i valorizacije potraživanja kao i izvještaj o procjeni, sa saglasnošću „Trecom“ –a i višestranačke komisije.

Zbog negativnog mišljenja državnih organa o mogućnosti prometa navedenih nekretnina, a zbog njihovog statusa spomenika kulture, prilikom utvrđivanja dnevnog reda predlađač je povukao predlog odluke, a Skupština je zaključkom obavezala predlažača da nastave aktivnosti na iznalaženju pravno mogućih i valjanih rješenja za razrješenje spornih odnosa sa MP „Trecom“.

U tom smislu, Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora i Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i komunalno stambene poslove u koordinaciji sa ostalim nadležnim organima su sproveli sve aktivnosti, te nakon obavljenih pregovora i saglasnosti višestranačke komisije, Skupštini opštine Kotor predložili Odluku o načinu i uslovima regulisanja medjusobnih novčanih potraživanja i imovinsko pravnih odnosa između Opštine Kotor i MP „Trecom“ iz Kotora, koja je usvojena na XIX sjednici Skupštine Opštine održanoj 26.02.2001.god, zavedena pod brojem 01-546 i objavljena u Službenom listu opštine Kotor broj 3/01.

Naime, odredbama pomenute Odluke predloženo je da:

- medjusobne novčane obaveze i potraživanja, po osnovu zakupnine i naknade za korišćenje grad. građ. zemljišta sa jedne, te plaćene naknade za uređenje grad. građ. zemljišta, ulaganja u opremu TV studija, sa druge strane, se valorizuju metodom jednakog pristupa sa stanjem na dan 31.01.2001.god. te da se izvrši prebijanje- kompenzacija do nivoa manjeg iznosa, a da preostali dug, „Trecom“, u iznosu od ~~1.000,00 dem~~, isplati u ratama kako je navedeno u dinamičkom planu izmirenja obaveza.
- članom 2. pomenute odluke definisana je obaveza „Trecom“ doo u dijelu isplate ~~naknade za uređenje grad. građ. zemljišta za grad. objekta III na kat parc 124.~~ KO Kotor i to za površinu od 1506. m2 po važećim cijenama na dan 31.01.2001.god. u iznosu od ~~52.000,00 dem~~. *nije plaćeno*
- članom 3. Odluke definisano je ~~da se naplate zemljišta ispod objekta III na kat parc 124.~~ KO Kotor i to za površinu od 1506 m2 po cijeni od 201 DEM po m2, kako je to utvrđeno od strane Opštinske komisije za procjenu, a što iznosi ~~303.000 dem~~. *- plaćeno 52.000*
- Članom 4. je utvrđena dinamika isplate definisanih novčanih obaveza (zaključno sa 31.12.2001.god.) sa obezbjeđenjem naplate u vidu važećih instrumenata – akceptnih naloga. *- plaćeno 14.000*
- Članom 5. Skupština je dala saglasnost za oslobađanje od obračuna- plaćanja zakupnine za pojedine objekte počev od 01.02.2001.god pa do momenta stavljanja u funkciju, a na ime garancije izvršenja obaveze utvrđeno je pravo zakupodavca na retroaktivan obračun naknade na ime zakupa.
- Članom 6. odluke obavezani su nadležni organi Opštine Kotor i Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora da na bazi iste, riješenih spornih odnosa, te na osnovu postojećih ugovora o zakupu, utvrđenjem relevantnih činjenica pristupe aktivnostima za precizno pravno definisanje budućih odnosa između Opštine Kotor i MP „Trecom“ doo, izmjenama postojećih ili zaključenjem novih ugovora. Takodje, definisana je obaveza utvrđenja statusa i vrijednosti ulaganja MP „Trecom“ u objekte, rokovi trajanja ugovora o zakupu, kao i obaveza da se Skupštini podnese na osnovu navedenih činjenica i odgovarajući predlog najkasnije do 31.12.2001.god.
- Članom 7. pomenute Odluke, obavezani su Opština Kotor i MP „Trecom“ da momentom zaključenja ugovora o izvršenju novčanih obaveza i predajom garancija za njihovo izvršenje zajedničkim podnescima izvrše povlačenje svih tužbenih i protivtužbenih zahtjeva koji su pokrenuti pred nadležnim sudovima.

Predmetna Odluka je realizovana djelimično, odnosno MP „Trecom“ je od ukupno preuzetih novčanih obaveza izmirio:

- na ime naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta iznos od : 52.000,00 dem, a na ime naknade za zemljište iznos od : 1.000,00 dem, dok obaveze po osnovu zakupnine i naknade za korišćenje građevinskog zemljišta, kao i preuzete obaveze u pogledu rokova za stavljanje u

funkciju objekata: Citadele, Hotela i dijela Gradske kafane (izuzimajući kafeteriju „As“) nije izvršio.

Opština Kotor i Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora, je pristupila realizaciji odredaba predmetne Odluke u pogledu zaključivanja Sporazuma i aneksa ugovora u vezi sa periodom utvrđenim za oslobađanje od zakupnine (od 01.02.2001. godine do stavljanja objekata u funkciju) zaključenja Ugovora o naknadi za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, zaključenja Ugovora o prenosu prava korišćenja na dijelu kat.par.124 K.O. Kotor II (zemljište pripadajućem novoizgrađenom objektu-Ov. II 2480/01 od 29.06.2001.godine itd.).Odredbama stava 2. i 3. člana 6. je bila predviđena obaveza nadležnih organa Opštine i Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora da do kraja tekuće 2001. godine Skupštini Opštine Kotor podnese predlog za uređenje budućih odnosa sa preciziranjem preugovarivanja rokova trajanja ugovora o zakupa, a u odnosu na činjenice koje se odnose na vrijednost ulaganja MP "Trecom" u predmetne poslovne prostore itd. Ova obaveza nije realizovana u predviđenom roku.

Napred navedeno imalo je za posledicu knjigovodstveno uvećanje potraživanja sa jedne, te osporavanje duga sa druge strane uz evidentno propadanje objekata i nesporno znatnih ulaganja u iste.

Marta mjeseca 2005.god MP "Trecom" je inicirao moguće razrešenje spornih odnosa, nakon čega su u brojnim kontaktima sa prezentovanjem dokaza i argumenata, uz obostrano usaglašen zaključak da je postojeće stanje neodrživo, odnosno obostrano štetno.

Skupština Opštine Kotor je na sjednici održanoj 21.03.2006.godine donijela Rješenje o imenovanju višestranačke Komisije za razrješenje odnosa između Opštine Kotor i MP "Trecom" ("Sl.list Opštine Kotor" br.3/06). Članom 3.predmetnog Rješenja utvrđeno je da osmočlana višestranačka Komisija ima za zadatak da sa aspekta odredaba Odluke o načinu i uslovima regulisanja međusobnih novčanih potraživanja i imovinsko-pravnih odnosa između Opštine Kotor i MP "Trecom" prati aktivnosti zaduženih organa lokalne uprave (Sekretarijat za finansije i privredu i Sekretarijat za urbanizam), a u vezi sa podnošenjem predloga za uređenje međusobnih odnosa i izvršavanje odredaba ove Odluke kao i da predloži regulisanje istih i da Skupštini Opštine podnese predlog Odluke za razrješenje nastalih odnosa.Višestranačka skupštinska komisija nije uspjela da usaglasi jedinstven predlog razrješenja navedenih odnosa, te je Skupština Opštine Kotor 29.06.2006.godine donijela Zaključke ("Sl.list Opštine Kotor" br. 5/06) kojim je u tački 2. utvrdila obavezu Klubova odbornika da u roku od tri mjeseca dostave pismene predloge za razrješenje međusobnih odnosa, a posebno u pogledu pitanja:procjene, interesa i cilja stavljanja objekta u funkciju, procjene analize roka zakupa i cijene zakupa, načina rješavanja postojećih obaveza i potraživanja između Opštine Kotor i "Trecom" doo i određivanja vremenskog perioda za usaglašavanje i ispunjavanje dogovorenih obaveza i potraživanja itd.

18.05.2007.godine Predsjedniku Skupštine Opštine Kotor je 158 građana Opštine Kotor dostavilo Inicijativu sa tekstom predloga odluke o izmjenama i dopunama odluke o regulisanju međusobnih novčanih potraživanja i imovinsko-pravnih odnosa između Opštine Kotor i "Trecom" doo sa presjekom na dan 31.05.2007.godine. Ova Odluka nikad nije uvršćena u dnevni red Skupštine.

Takođe, 22.02.2008.godine Predsjedniku Skupštine Opštine Kotor dostavljen je zahtjev za dopunu dnevnog reda za XXVI sjednicu SO Kotor na osnovu člana 77. Poslovnika radi uvršćivanja u dnevni red Predloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o načinu i uslovima regulisanja međusobnih novčanih potraživanja i imovinsko-pravnih odnosa Opštine Kotor i "Trecom" doo koji je potpisalo 12 odbornika DPS-a i LP-a.

U smislu svega gore navedenog predmetnim predlogom Odluke utvrđeni su sljedeći stavovi:

- iznos neizmirenih obaveza po osnovu zakupnine, naknade za korišćenje grad. gradj. zemljišta i naknade za održavanje zgrada iz pomenute Odluke je korigovan (uvećan za prispjele obaveze od navedenog datuma, a na bazi poslovne evidencije) zaključno sa 29.02.2008.god i to za objekte: kancelarija (preostali iznos duga nakon sprovedene kompenzacije), agencije,nacionalnog restorana i dijela gradske kafane

(kafana „As“)-, koji objekti su od 2001.god.u funkciji, odnosno korišćeni ili mogli biti korišćeni od strane zakupca; (obaveze po navedenim osnovama na bazi knjigovodstvene evidencije zaključno sa 29.02.2008.god. iznose po osnovu zakupnine : 162.684,93 €, po osnovu zemljarine 10.419,22 € (za sve objekte), te po osnovu naknade za održavanje zgrada 1. 899,26 €

- nadalje, ukupna potraživanja za zakupninu uvećana su iznosom neizmirenih obaveza za objekte koji su krajem avgusta 2006.god. stavljeni u funkciju (gradska kafana, hotel i citadela II), odnosno, od tog datuma se koriste u poslovne svrhe, a koja potraživanja po poslovnoj evidenciji u periodu 01.09.2006.-29.02.2008.god. iznose 285.133,13 €
 - „Preostala obaveza „Tecom“ doo prema Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora, po osnovu naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta (komunalija) za izgradnju i rekonstrukciju dijela objekta III na kat.parc. 124 K.O. Kotor II površine 1983.81m², iznosi 271.184, 59 € (dvjesto sedamdesetjedna hiljada stoosamdesetčetiri eura i 59/100), od čega 234.817, 25 € za izgradnju i 36.367, 34 € za rekonstrukciju i iznos od 925.030, 47 €, koji predstavlja razliku u odnosu na ukupnu obavezu duga „Tecom“ doo po osnovu zakupa poslovnih prostora na dan 29.02.2008.godine od 1.385.167,01 € umanjen za 460.136,54 € (stav 2. člana 1a.predloga Odluke) se kompenzuje sa dijelom ukupno uložених sredstava u predmetne objekte od strane „Tecom“ doo kvantifikovanih na bazi validne dokumentacije-izvještaja Agencije za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja iz 1996. godine uz obavezu „Tecom“ doo da se odriče prava na potraživanja po osnovu preostalog iznosa dosadašnjih i svih budućih uzajamno verifikovanih investicionih ulaganja u predmetne objekte tokom trajanja pregovorenog roka zakupa
 - neizmirena obaveza po Ugovoru o prenosu prava korišćenja na dijelu kat.par. 124.K.O Kotor u iznosu od 149.923,05€, korigovana je obračunom zakonske zatezne kamate po stopi od 6.% na god. nivou za period od 31.12.2001.god. (kao krajnje definisanog roka za izmirenje obaveze) do 29.02.2008.godine, kako je i precizirano čl.3. stav2. Ugovora gdje stoji: „U slučaju kašnjenja u izvršavanju novčanih obaveza zaračunavaće se zakonska kamata“
 - u skladu sa odredbama važećeg Ugovora o zakupu poslovne prostorije br. 0201-104 od 12.01.1990.god i Aneksa II br. 0201-186 od 14.02.1991.god. „Tecom doo će nastaviti da koristi pomenute prostorije (prizemlje zgrade an.br. 326/329) u svrhu obavljanja ugostiteljske djelatnosti-nacionalnog restorana. Navedeni zakup shodno članu 8. pomenutog Ugovora ističe 12.01.2010.god.
 - kao predmet budućeg zakupa definisati prostore: gradske kafane, agencije, hotela i Citadele II
 - rok zakupa za objekte anagrafski br: 431, 432 i 433, koji u naravi predstavljaju Hotel, Gradsku kafanu (sa kafeterijom „As“), Agenciju i Citadelu (objekat II), će se pregovoriti na period od 35. god.računajući od dana stupanja na snagu ove Odluke.
- Iznos mjesečne zakupnine od 17.693,00€ za poslovne prostore iz stava 1. za period zakupa od 35 godina obračunat na bazi postojeće zakupnine od 17.400,00€ i zakupnine u iznosu od 293,00€ za manje obračunatih 38.m² objekta Citadela II , diskontovan na današnji dan po stopi od 12% je 1.839.999,46€ (jedan milion osamstotinatridesetdevet hiljada devetstotinadevedesetdeveć eura i 46/100).
- Sve obaveze koje je «Tecom» doo dužan platiti Opštini Kotor i Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora iznose 2.514.931,37 € (dvamilion petstotinačetрнаest hiljada devetstotinatridesetjedna hiljada eura i 37/100). U tom smislu se utvrđuje dinamika isplate ukupno utvrđenog duga na sledeći način:
I rata : -na ime duga po osnovu dosadašnjeg zakupa.....447.818,06 €

- dug po osnovu zemljarine i naknade za održavanje zgrada12.318,48 €
- dug po Ugovoru za kupovinu zemljišta sa uračunatom
- zateznom kamatom (6%) od 31.12.2001-29.02.2008.god ..214.795,37€
- dio obaveze po osnovu budućeg zakupa..... 582.533,77 € u ukupnom iznosu od 1.257.465,68 € u roku od 8. dana od dana potpisivanja Ugovora o zakupu;

II rata – na ime preostale obaveze po osnovu budućeg zakupa u iznosu od1.257.465,69 € sa rokom do 30.06.2008.god i to tako što će se na ime odloženog plaćanja, iznos II rate uvećati za iznos kamate obračunate primjenom kamatne stope u iznosu od 12% na godišnjem nivou.

Na ime garancije za izmirenje obaveza iz prethodnog stava, odnosno izmirenja druge rate, „Trecom“ doo se obavezuje da danom potpisivanja ugovora dostavi bankarsku garanciju, bezuslovnu i naplativu na prvi poziv.

- Za obezbjedjenje naplate, odnosno garancije za izmirenje obaveza, po osnovu I rate, utvrđeno je da će Opština i Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora tek nakon uplate I rate izvršiti povlačenje svih tužbenih i protivtužbenih zahtjeva kod nadležnih sudova (izvršno Rješenje Privrednog suda u Podgorici I. Br.852/07 od 26.02.2007.godine na ime glavnog duga u iznosu od 731.951, 19 € sa pripadajućom kamatom i troškovima parničnog izvršnog postupka koje je u toku realizacije i predlog za izvršenje na račun dužnika na osnovu verodostojne isprave, a radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 717.175, 08 € podnijet Privrednom sudu u Podgorici 27.12.2007.godine I.br. 444/07 –Rješenje o izvršenju sa troškovima izvršnog postupka 1.503, 00 €;
- Takođe u slučaju neizmirenja I rate, u roku predviđenom predlogom Odluke, Sekretarijat za imovinsko-pravne poslove Opštine Kotor će preduzeti sve procesne radnje i pred nadležnim sudom podnijeti tužbu radi ispunjenja ugovorne obaveze i isplate ugovorne kazne utvrđene Ugovorom o prenosu prava korišćenja na zemljištu Ov. II 2480/01 od 21.06.2001.godine.
- Nadalje, tokom trajanja zakupodavnog odnosa, zakupac, tj. „Trecom“ doo nije ovlašten mijenjati namjenu prostora, davati iste u podzakup, vršiti građevinske intervencije, a sve bez prethodne saglasnosti zakupodavca, kao i to da je zakupac nakon isteka roka zakupa dužan objekte predati vlasniku u stanju koje ispunjava propisane minimalne tehničke i uslove zaštite na radu za obavljanje djelatnosti predviđene DUP-om, a u skladu sa zakonskim propisima.

Takođe u cilju realizacije odredbe stava 4. člana 3. Odluke o načinu i uslovima međusobnih novčanih potraživanja i regulisanja imovinsko-pravnih odnosa između Opštine Kotor i MP „Trecom“ (Sl.list Opštine Kotor br.3/01), a koja se odnosi na obavezu da se prilikom zaključenja Ugovora o prenosu dijela kat.par. 124 K.O. Kotor II izvrši precizno razgraničenje prava korišćenja na kat.par. 124 K.O. Kotor II i definisanje namjene dijela kat.par. 124 koji se ne ustupa uz adekvatan upis kod Direkcije za nekretnine RCG PJ Kotor u članu 4. predmetne odluke definisana je obaveza da predmetni razgraničenje čini sastavni dio predloga odluke.

Na osnovu napred izloženog, a imajući u vidu činjenicu da su objekti završeni, odnosno stavljeni u funkciju, smatramo da pored direktnih ekonomskih efekata, ulaganje i djelatnost preduzeća „Trecom“ ima višestruke indirektno ekonomske, socijalne i kulturne efekte za kotorsku i privredu šireg regiona kroz:

- valorizaciju izuzetnih turističkih potencijala Kotorskog zaliva
- otvaranje novih radnih mjesta
- sanaciju i revitalizaciju značajnih arhitektonskih objekata u Starom gradu
- sanaciju i rekonstrukciju infrastrukturnih objekata u Starom gradu
- razvoj visokog turizma i podizanje nivoa turističkih i ugostiteljskih usluga;
- promociju bokeljskog i crnogorskog turizma na svjetskom tržištu;
- organizovanje kulturnih manifestacija i valorizaciju kulturnog potencijala regije
- povećani interes za strana ulaganja.

Na taj način bi se postigla kvalitetna valorizacija navedenog resursa kako za Stari grad Kotor, tako i za Opštinu Kotor u cjelini, zbog čega se Skupštini Opštini Kotor predlaže donošenje ove Odluke, u dostavljenom tekstu.

Klub Odbornika



Na osnovu člana 39. Statuta opštine Kotor, Zaključka Skupštine opštine sa XI sjednice održane 14.03. 2000. godine, izvještaja i Zaključka višestranačke komisije Skupštine obrazovane rješenjem predsjednika opštine radi sprovođenja citiranog zaključka, Skupština opštine Kotor na svojoj XIX sjednici održanoj dana 26.02. 2001. godine donosi sljedeću:

ODLUKA

o načinu i uslovima regulisanja međusobnih novčanih potraživanja i imovinsko pravnih odnosa između Opštine Kotor i MP "Tecom"

("Sl. list Opštine Kotor", br. 03/01 od 01.03.2001)

Ovom odlukom se utvrđuju i regulišu međusobna sporna novčana potraživanja i imovinsko pravni odnosi između Opštine Kotor i MP "Tecom" i to:

- način rješavanja međusobnih novčanih potraživanja
- naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za izgrađeni objekat III na kat. parc. 124 K.O. Kotor
- ustupanje na trajno korišćenje građevinskog zemljišta označenog kao dio kat. parc. 124 K.O. Kotor i visina naknade za ustupanje
- ukupni iznos novčanih obaveza MP "Tecom" prema opštini i dinamika isplate saglasnost za oslobađanje plaćanja zakupnine za period od 01.02. 2001 godine do stavljanja objekata u funkciju
- pokretanje postupaka za pravno normiranje i uređenje budućih odnosa
- zaduženi organi i uslovi za izvršenje i praćenje izvršenja ove odluke.

Član 1.

Skupština opštine Kotor je saglasna da se novčana potraživanja Opštine Kotor prema MP "Tecom" i to na ime neisplaćene zakupnine za poslovne prostore izdate u zakup i neisplaćene zemljarine, kao i novčana potraživanja MP "Tecom" prema Opštini Kotor i to na ime isplaćene naknade za uređenje gradsko građevinskog zemljišta za gradnju hotela "Sveti Stasije" i naknade za nabavku opreme TV Studija u Kotoru, valorizovana metodom jednakog pristupa međusobno kompenziraju sa stanjem na dan 31.01. 2001 godine.

Utvrđuje se da nakon kompenziranja međusobnih potraživanja iz stava 1 ovog člana zaključno sa stanjem na dan 31.01. 2001 godine MP "Tecom" dužuje Opštini Kotor iznos od 135.950,41 DEM.

Obavezuje se Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora i Sekretarijat za privredu i finansije da stupanjem na snagu ove Odluke zaključe ugovor o kompenzaciji međusobnih potraživanja sa MP "Tecom", saglasno sa ovom odlukom.

Član 2.

Utvrđuje se da MP "Tecom" na dan 31.01. 2001 godine na ime naknade za uređenje gradsko građevinskog zemljišta (komunalije) za izgrađeni objekat III na kat. parc. 124 K.O. Kotor dužuje Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora iznos od 260.230,91 DEM.

Obavezuje se Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora da saglasno izvršenom obračunu iz prednjeg stava sa MP "Tecom" zaključi ugovor o isplati ove naknade u skladu sa ovom odlukom.

Član 3.

Skupština opštine Kotor je saglasna da "MP "Tecomu" izvrši ustupanje na trajno korišćenje uz naknadu zemljišta ispod objekta III označen kao dio kat. parc. 124 K.O. Kotor u površini od 1506 m².

Utvrđuje se naknada za ustupanje u iznosu od 307.224,00 DEM.

Izuzima se od ustupanja dio kat. parc. 124 K.O. Kotor, a koji obuhvata gradske bedeme površine 458 m², stari objekat Bastion površine 177 m², pješačka staza koja pripada bedemima površine 370 m², prilaz i prolaz do bedema površine 224 m², a koji su sastavni dio ove parcele a shodno izvještaju Direkcije za nekretnine - Područna jedinica Kotor br. 467 - sl. Od 29.06. 2000 godine koji je sastavni dio ove Odluke.

Obavezuje se Sekretarijat pravne zaštite, Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i komunalno stambene poslove da saglasno ovoj odluci sa MP "Tecom" zaključe ugovor o prenosu dijela kat. parc. 124. uz saglasno razgraničenje i definisanje dijela kat. parc. 124 koji se ne ustupa i adekvatan upis kod Direkcije za nekretnine - Područni organ Kotor.

Član 4.

Skupština opštine Kotor je saglasna da utvrđene novčane obaveze iz člana 1, 2, 3 ove Odluke u ukupnom iznosu od 703.405,32 DEM MP "Tecom" isplati u korist Opštine u mjesečnim ratama počev od momenta stupanja na snagu ove Odluke do 31.12. 2001 godine.

Za isplatu obaveza iz člana 1. i 2. ove Odluke MP "Tecom" je obavezan da dostavi ovjerene akseptne naloge.

Za izvršenje isplate iz člana 3. ove Odluke ugovorom o prenosu pravno definisati nemogućnost uknjižbe do potpune isplate.

Obavezuju se nadležni organi uprave i Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora da priliku potraživanja

Član 5.

Skupština opštine Kotor je saglasna da za periode od 01.02. 2001 godine pa sve do stavljanja objekata datih u zakup u namjenjene funkcije Opština ne obračunava zakupninu i to:

- za objekat Riblji restoran (nacionalni restoran), do 01.07. 2001 godine,
- Objekat Agencija do 01.07.2001 godine, dio gradske kafane (bivši ekspres restoran) do 01.07. 2001 godine,
- hotel do 01.02. 2002 godine,
- ostali dio gradske kafane do 01.02.2002 godine.

U slučaju neispunjenja obaveze iz prednjeg stava ovog člana za svaki pojedinačni objekat zakupnina će se obračunati retroaktivno počev od 01.02 2001. godine prema važećim odlukama Opštine.

Obavezuje se Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora i Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i komunalno stambene poslove Kotor da na osnovu gore date uslovne saglasnosti iz ovog člana sa MP "Trecom" zaključi sporazum o uslovnom oslobađanju plaćanja zakupnine za pomenute objekte sa preciznim razgraničenjem površine objekta "gradska kafana".

Član 6.

Obavezuju se nadležni organi Opštine i Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora da na bazi ove odluke, riješenih spornih odnosa, te na osnovu postojećih ugovora o zakupu, utvrđenjem relevantnih činjenica pristupe aktivnostima za precizno pravno definisanje i uređenje budućih odnosa između Opštine Kotor i MP "Trecom" izmjenama postojećih ili zaključenjem novih ugovora.

U ovim postupcima posebno će se na bazi relevantnih činjenica utvrditi status i vrijednost ulaganja MP "Trecom" u objekte, rokovi trajanja ugovora o zakupu kao i druge bitne činjenice.

Nadležni organi iz stava 1 ovog člana će Skupštini podnijeti prijedlog za uređenje budućih odnosa saglasno ovom članu najkasnije do kraja tekuće godine.

Član 7.

Obavezuju se Opština Kotor i MP "Trecom" da momentom zaključenja ugovora za izvršenje novčanih obaveza i predaje garancija za njihovo izvršenje zajedničkim podnescima izvrše povlačenje svih tužbenih i protivtužbenih zahtjeva koji su pokrenuti pred nadležnim sudovima do momenta donošenja ove Odluke.

Član 8.

Zadužuje se višestranačka komisija ove Skupštine da prati aktivnosti zaduženih organa za izvršenje ove odluke i skupštini redovno podnosi izvještaj.

U slučaju nepoštovanja rokova i neizvršenja obaveza utvrđenih ovom Odlukom sve pravne radnje koje su iz iste proizašle smatraju se ništavim

Član 9.

Ova odluka stupa na snagu u roku od 8 dana od dana objavljivanja u Službenom listu opštine Kotor.

Broj: 546

Kotor, 26.02.2001. godine

Skupština opštine Kotor

Predsjednik opštine

Mr. Nikola Konjević, s.r.

Obrazloženje

Mješovito preduzeće "Trecom" Kotor osnovano je 1989. godine. Iste godine, prezentiralo je Opštini Kotor dugoročni program za obrazovanje centra ekskluzivnog turizma u kotorskom zalivu.

Taj program je prihvaćen od strane Opštine Kotor, te je sa pomenutim preduzećem uspostavljena svestrana saradnja radi njegove realizacije.

Jedan od vidova saradnje iskazan je kroz izdavanje u zakup poslovnih prostora-objekata u Starom gradu, čiji je vlasnik opština Kotor.

Tokom 1989. i 1990. godine Trecom je putem licitacije zakupio od opštine Kotor sedam poslovnih prostora-objekata, u ukupnoj površini od 4.171,11 m².

Zbog poznatih događaja koji su zahvatili tadašnju SFRJ, preduzeće "Trecom" je oslobođeno odlukama Opštinskog fonda za građevinsko zemljište poslovni prostor i lokalne puteve plaćanja zakupnine sve do prestanka ekonomskih sankcija prema SRJ.

Skupština opštine Kotor na svojoj sjednici od 29.03. 1996. godine donijela je zaključak kojim je obavezala Zavod za građevinsko zemljište i poslovni prostor i lokalne puteve da počev od 01.05. 1996. godine obračunava zakupninu u skladu sa važećim kriterijumima. Zbog neizmirenja obračunate zakupnine pomenuti Zavod je u toku 1997. godine pred Privrednim sudom u Podgorici pokrenuo postupak radi naplate duga. U tom postupku preduzeće "Trecom" je uložilo protiv tužbu radi povraćaja novčanih sredstava isplaćenih opštini na ime uređenja gradsko građevinskog zemljišta za gradnju hotela "Palac Tripković" i "Sveti Stasije". Postupak je u toku.

Istovremeno u toku 1995. i 1997. godine preduzeće "Trecom" obraćalo se opštini Kotor pismenim zahtjevom za rješavanje međusobnih potraživanja i predlogom za kupovinu datih prostora u zakup. U tom cilju izvršene su procjene vrijednosti poslovnih prostora od strane opštinske komisije i republičke agencije za prestruktuiranje i strana ulaganja, ali po istom nije odlučivano.

Januara 1998. godine preduzeće "Trecom" pokreće postupak pred Sudom u Kotoru za utvrđenje prava svojine na objektu zvanom "Citadela" putem gradnje. Naime, kako je ranije navedeno, Ugovorom iz 1990. godine dat je u zakup objekat zvani "Citadela" površine 170 m² da bi anexom iz 1992. godine bilo izmijenjeno, tako da se daje objekat u zakup površine 1616 m² i ovlašćuje pomenuto preduzeće da izvede sve građevinske radove sanacije, rekonstrukcije i dogradnje objekta, te da za svo vrijeme zakupa neće plaćati zakupninu za površinu od 1446 m², već samo zakupninu za 170 m². Preduzeće "Trecom" je na osnovu izdatog odobrenja sagrađio pomenuti objekat. U toku 1998. godine u cilju konačnog regulisanja spornih odnosa sa pomenutim preduzećem, održano je niz neposrednih kontakata i sastanaka na osnovu kojih je i zaključen Sporazum kojim je priznato pravo svojine preduzeću "Trecom" putem gradnje na dograđenom dijelu objekta zvani "Citadela" objekat I, dok je ostalo vlasništvo opštine Kotor na starom objektu, objekat II i zemljištu.

Sporazumom je utvrđeno da će se naknadno regulisati pitanje ustupanja zemljišta na korišćenje, status gradskih zidina i starog objekta. Isto tako, zaključeno je da se izvrši obračun naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za pomenuti

objekat pri čemu će se priznati i eventualno ulaganje "Tecom" u izgradnju komunalne infrastrukture u Starog grada od opšteg interesa.

U cilju iznalaženja načina rješavanja spornih odnosa između Opštine Kotor i MP "Tecom" te istovremeno postupanja po pismenim zahtjevima pomenutog preduzeća za uspostavljanje novih poslovnih i imovinsko pravnih odnosa organi uprave i Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora na XI sjednici Skupštine opštine Kotor odbornicima su prezentirali sveobuhvatnu informaciju o svim nastalim odnosima između Opštine Kotor i MP "Tecom" sa intencijom na sporne međusobne odnose. Skupština opštine je nakon razmatranja pomenute informacije donijela zaključke kojima je prihvaćena informacija te data preporuka organima uprave da pristupe razrješenju spornih odnosa na način što bi se: **1. Sporna međusobna novčana potraživanja regulisala valorizacijom primjenom jednakog metoda i međusobnom kompenzacijom, 2. Imovinsko pravni odnosi rješili putem otkupa poslovnih prostora datih u zakup. Radi sprovođenja aktivnosti za izvršenje zaključka istovremeno je obrazovana višestranačka komisija.**

Organi uprave i višestranačka komisija za XIV sjednicu Skupštine opštine pripremili su predlog odluke na bazi izvršenja preporuke iz zaključka tako što su sa predstavnicima MP "Tecom" usaglasili međusobna potraživanja te putem nadležne Republičke agencije pribavili procijenu vrijednosti prostora radi otkupa. Uz pomenuti predlog odluke dostavljen je kompletan izvještaj o postupku usaglašavanja, definisanja i valorizacije potraživanja kao i izvještaji o procjeni sa saglasnošću MP "Tecom" i višestranačke komisije.

Zbog negativnog mišljenja državnih organa o mogućnosti prometa pomenutim prostorima zbog njihovog spomeničkog karaktera pri utvrđivanju dnevnoga reda predlagач - organi uprave povukli su predlog odluke. Uz konstataciju povlačenja predloga Skupština je donijela zaključak da se obavezuju organi uprave da nastave aktivnosti na iznalaženju pravno mogućih rješenja za razrješenje spornih odnosa sa MP "Tecom".

U tom cilju Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora i Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i komunalno stambene poslove u koordinaciji sa ostalim nadležnim organima uprave sproveli su sve aktivnosti te nakon više obavljenih pregovora sa predstavnicima MP "Tecom" i saglasnosti višestranačke komisije Skupštine opštine Kotor predlažu donošenje ove odluke.

Članom 1. ove Odluke definisana su novčana potraživanja Opštine Kotor prema MP "Tecom" i to na ime obračunate a neisplaćene zakupnine, na ime neisplaćene naknade za uređeno građevinsko zemljište a shodno izvještaju Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora koji je podniet u prilogu materijala za XI i XIV sjednicu Skupštine. Definisana su potraživanja MP "Tecom" prema Opštini na ime isplaćene naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za gradnju hotela "Sveti Stasije" na ime ulaganja u opremanje TV Studia, koji su takođe obrađeni u pomenutom izvještaju Direkcije. Pomenuti iznosi utvrđeni su sa stanjem na dan 31.01. 2001 godine metodom jednakog pristupa u obračunu valorizacije.

Kao način rješavanja predlaže se ugovor o kompenziranju - prebijanju pomenutih novčanih potraživanja te obavezi isplate preostalog duga MP "Tecom"

Član 2. definisana je obaveza MP "Trecoma " za isplatu naknade uređenje gradskog građevinskog zemljišta za gradnju objekta III na kat. parc. 124 K.O. Kotor, a na osnovu utvrđene površine objekta, njegove lokacije a prema važećoj cijeni na dan 31.01. 2001 godine.

Članom 3 Odluke vrši se ustupanje zemljišta ispod objekta III na kat. parc. 124 K.O. Kotor i to dio te kat. parc. u površini od 1506 m², zemljište ispod objekta. Vrijednost zemljišta je utvrđena na osnovu procjene opštinske komisije po cijeni od 204 DEM po m². Osnov za ovu odluku proizilazi iz utvrđenog činjeničnog stanja. Naime MP "Trecomu" Ugovorom o zakupu iz 1990 godine dat je u zakup objekat zvani "Citadela" površine 170 m², dok aneksom ugovora 1992 godine utvrđeno je da pomenuti objekat ima površinu 1662 m² s tim da se zakupnina plaća za 170 m². Istovremeno pomenutom preduzeću data je saglasnost da izvrši rekonstrukciju i dogradnju pomenutog objekta. U tom cilju od strane nadležnih organa izdato je rješenje o lokaciji, dozvola za gradnju kao i saglasnost Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Kao što je u ovom obrazloženju navedeno u toku 1998 godine MP "Trecom" je pokrenuo sudski postupak za utvrđenje sticanja prava svojine putem gradnje objekta III na kat. parc. 124 K.O. Kotor. U duhu poštovanja donijetih i usvojenih programa razvoja i stvaranja centra turizma i stavljanja ovih objekata u funkciju na bazi gore nespornih činjenica zaključen je sporazum 1998 godine kojim je priznato pravo svojine na objektu III. Sporazumom je utvrđeno da će se zemljište ispod objekta ustupiti na korišćenje uz naknadu na osnovu odluke skupštine. Pravni osnov za ovakvo raspolaganje nalazi se u Zakonu o građevinskom zemljištu i Zakonu o izgradnji objekata te Zakonu o svojinsko pravnim odnosima kojima je utvrđeno da se odlukama jedinica lokalne samouprave određuje građevinsko zemljište i njegova namjena putem donošenja planskih akata te konačno da svaka gradnja vrši na osnovu odobrenja nadležnih organa u skladu sa zakonom. I konačno priroda i status zemljišta su vezani za status objekta i dijele njegovu sudbinu. Konkretno na osnovu odobrenja izvršena je legalna gradnja pomenutog objekta u skladu sa planskim aktima, priznato je vlasništvo objekta te stoga i zemljište dijeli sudbinu zgrade pa je ovakva odluka i cijelishodna kao način usaglašavanja faktičkog sa pravnim stanjem. Cijena naknade je saglasno postojećim tržišnim uslovima adekvatna.

Članom 4 utvrđena je dinamika isplate definisanih novčanih obaveza. Napominjemo da na osnovu predloga prestavnika MP "Trecom" i mišljenja višestranačke komisije predložena dinamika je realna imajući u vidu iznos duga i mogućnosti MP "Trecoma " da izvrši svoju obavezu. Kao garant ove obaveze utvrđena su i adekvatna i efikasna sredstva obezbjeđenja.

Članom 5. daje se saglasnost Skupštine za oslobađanje plaćanja zakupnine za pojedine objekte počev od 01.02. 2001 godine pa do momenta stavljanja u funkciju pri čemu se cijenio zahtjev MP "Trecoma" da zbog potrebe dodatnog ulaganja u poslovne prostore a istovremene obaveze isplate dugovanja po ovoj Odluci prema Opštini budu oslobođeni plaćanja zakupnine. Kao garant izvršenja obaveze stavljanja objekata u funkciju utvrđeno je pravo na retroaktivan obračun zakupnine u slučaju neizvršenja.

Kako rješavanjem međusobnih spornih odnosa, dijelimičnim stavljanjem u funkciju objekata te neophodnom potrebom utvrđivanja statusa i visine dosadašnjeg ulaganja MP "Trecoma" u poslovne prostore, ukazuje se potreba redefinisanja

postojećih ugovora to je adekvatno ovom odlukom članom 6 utvrđena obaveza organa uprave i rok za te aktivnosti.

Kako se do predloga ove odluke došlo na bazi usaglašenih stavova opštine Kotor i MP "Trecom" izvršenjem isplate odnosno izdavanjem garancije za isplate i Opština Kotor i MP "Trecom" se obavezuju da zajedničkim podneskom izvrše povlačenje svih tužbenih i protivtužbenih zahtjeva koji su pokrenuti do momenta donošenja ove Odluke.

Ostalim članovima odluke konkretizuju se organi za izvršenje i sprovođenje odluke kao i dodatna garancija za njeno izvršenje utvrđivanjem ništavosti u slučaju neizvršenja.

Imajući u vidu činjenice da je prihvaćen program stvaranja centra ekskluzivnog turizma u kotorskom zalivu koji je ponudilo pomenuto preduzeće 1989 godine, da su u tu svrhu ustupljeni poslovni prostori u dugoročni zakup do 99 godina, da je data saglasnost za izvođenje radova na prenamjenama pomenutih prostora, da je pomenuto preduzeće početkom 90-tih godina Opštini uplatilo znatna finansijska sredstva na ime naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za gradnju hotela "Sveti Stasije" i nabavku opreme za TV Studio, isto tako imajući u vidu činjenice da za veći dio poslovnih prostora ne isplaćuje se zakupnina, da poslovni prostori nijesu stavljeni u funkciju predviđenu programom stvaranja centra visokog turizma, te da je za to potrebno obezbjediti dodatna ulaganja, a posebno činjenicu da se umjesto dogovaranja prišlo na pokretanju sudskih potupaka, nadležni organi uprave i Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora uz pomoć višestranačke komisije na bazi obavljanja pregovora i sučeljavanja sa relevantnim činjenicama sa predstavnicima MP "Trecoma" došli su do činjenica koje su pravno normirane u ovoj odluci.

Kako je za sad nedozvoljen promet poslovnim prostorima zbog njihovog spomeničkog karaktera predlagatelj smatra da se ovom odlukom na pravno dozvoljen a pri tom i ekonomski opravdan način jedinstveno regulišu svi nastali sporni odnosi između Opštine Kotor i MP "Trecom" te uspostavlja osnova za nove buduće odnose.

Konačno predlogom odluke u potpunosti su zaštićeni javni, ekonomski i pravni interesi opštine u cijelini, stoga predlažemo Skupštini da istu usvoji.

Obradivači:

Direkcija za uređenje i izradnju Kotora
Direktor

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo
i komunalno stambene poslove
Sekretar
