



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Njegoševa 13, 81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 665-077, 665-042
email: glavni.arhitekta@podgorica.me
www.podgorica.me

Broj: UP I 30-350/19-450/8 10. novembar 2020. godine

Za: **SOCIETA ITALO MONTENEGRINA INVESTIMENTI AD**
Ul. Jovana Tomaševića, b.b., Podgorica

Veza: UP I 30-350/19-450 od 2. decembra 2020. godine

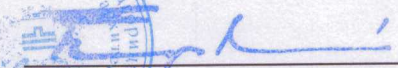
Predmet: **Rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje**

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje objekta na katastarskim parcelama br. 1316/1, 1316/3, 1318/1, 1325/7, 1313, 1314, 1325/12 i 1315 po LN br. 226, 177 i 1043 KO Podgorica I, UP 3 u zahvatu DUP-a „RTV – centralne djelatnosti“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18).



Srdačan pozdrav,


Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.
glavni gradski arhitekta

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-350/19-450/7
Podgorica, 10. novembar 2020. godine

Na osnovu člana 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 84 stav 1 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Societa Italo Montenegrina Investimenti AD Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na katastarskim parcelama br. 1316/1, 1316/3, 1318/1, 1325/7, 1313, 1314, 1325/12 i 1315 po LN br. 226, 177 i 1043 KO Podgorica I, UP 3 u zahvatu DUP-a „RTV – centralne djelatnosti“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), a postupajući po Rješenju Ministarstva održivog razvoja i turizma broj UP II 05-176/20 od 20. oktobra 2020. godine, glavni gradski arhitekta donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Societa Italo Montenegrina Investimenti AD Podgorica, broj UP I 30-350/19-450 od 2. decembra 2019. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na katastarskim parcelama br. 1316/1, 1316/3, 1318/1, 1325/7, 1313, 1314, 1325/12 i 1315 po LN br. 226, 177 i 1043 KO Podgorica I, UP 3 u zahvatu DUP-a „RTV – centralne djelatnosti“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), kao **neosnovan**.

O b r a z l o ž e n j e

Privredno društvo Societa Italo Montenegrina Investimenti AD Podgorica dana 2. decembra 2019. godine, podnijelo je zahtjevom za davanje saglasnosti glavnom gradskom arhitekti na idejno zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima za kat. parcele 1316/1, 1316/3, 1318/1, 1325/7, 1313, 1314, 1325/12 i 1315 iz LN br. 226, 177 i 1043 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „RTV – centralne djelatnosti“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18). Uz zahtjev nije dostavljen dokaz da privredno društvo ima svojstvo investitora, niti je isti dostavljen u naknadno ostavljenom roku po zahtjevu glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-350/19-450/2 od 30. decembra 2019. godine, što je bilo neophodan uslov za davanje tražene saglasnosti, u smislu člana 91 stav 1, 2 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kako bi se utvrdio da li privredno društvo ima svojstvo investitora, odnosno pravo svojine ili neko drugo pravo građenja na predmetnim kat. parcelama, koje pravo mu može dati svojstvo investitora, Služba glavnog gradskog arhitekta je morala da pribavi dokumentaciju vezano za gradnju hotela na UP 3, u zahvatu DUP-a „RTV – centralne djelatnosti“. To je zahtijevalo dodatno vrijeme, što je dovelo do prolongiranja zakonom propisanog roka za odlučivanje po podnijetom zahtjevu.

Rješenjem Ministarstva održivog razvoja i turizma broj UP II 05-176/20 od 20. oktobra 2020. godine, donijetom po žalbi Societa Italo Montenegrina Investimenti AD zbog ćutanja uprave, naloženo je Službi glavnog gradskog arhitekta da u roku od 30 dana od dana prijema rješenja donese rješenje po zahtjevu Societa Italo Montenegrina Investimenti AD Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima za kat. parcele br. 1316/1, 1316/3, 1318/1, 1325/7, 1313, 131314, 1325/12 i 1315 iz LN br. 226, 177 i 1943 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „RTV – centralne djelatnosti“, Podgorica.

Postupajući po Rješenju Ministarstva održivog razvoja i turizma u postupku odlučivanja po zahtjevu Societa Italo Montenegrina Investimenti AD Podgorica, nakon analize dokumentacije u vezi sa gradnjom hotela na kat. parcelama br. 1316/1, 1316/3, 1318/1, 1325/7, 1313, 1314, 1325/12 i 1315 iz LN br. 226, 177 i 1943 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „RTV – centralne djelatnosti“, utvrđeno je da je zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje objekata na predmetnom zemljištu neosnovan, jer podnosilac zahtjeva nije dokazao da ima svojstvo investitora.

Članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da je investitor lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje, te da dokumentacija, između ostalog, sadrži i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Podnosilac zahtjeva nije vlasnik predmetnog zemljišta, jer je isto u vlasništvu Glavnog grada, pa pravo investitora ne može zasnivati po tom osnovu.

Pravo na građenje podnosilac zahtjeva ne može zasnivati ni na Ugovoru o zajedničkom ulaganju osnivanjem akcionarskog društva Societa Italo Montenegrina Investimenti, zaključenom dana 9. februara 2006. godine između Opštine Podgorica, kao domaćeg partnera, i Bolici Invest S.R.L. Ancio (Rim) Republika Italija, kao stranog partnera, a nakon okončanog postupka po Javnom oglasu za otvorenu međunarodnu kvalifikaciju za projektovanje i izgradnju hotela u Podgorici na bazi zajedničkog ulaganja. U skladu sa Ugovorom, privredno društvo Societa Italo Montenegrina Investimenti AD je osnovano isključivo u cilju izvođenja radova na gradnji hotela i sticanju vlasništva na objektu nakon završene gradnje, a sve obaveze vezano za građenje, pa i pribavljanje raznih saglasnosti, bile su na strani ugovornih strana tj. Opštine Podgorica i Bolici Invest S.R.L. Ancio (Rim) Republika Italija.

Dakle, iz Ugovora o zajedničkom ulaganju osnivanjem akcionarskog društva Societa Italo Montenegrina Investimenti AD jasno proizilazi da osnovano akcionarsko društvo ne može imati svojstvo investitora u smislu člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. To pravo je po Ugovoru pripadalo Opštini Podgorica, odnosno Glavnom gradu i Bolici Invest kao ugovornim stranama. Kako je privredno društvo Societa Italo Montenegrina Investimenti AD osnovano isključivo u svrhu same gradnje hotela tj. izvođenja radova, te da je tek nakon završetka gradnje trebalo da uslijedi prenos zemljišta i objekta na navedeno privredno društvo, to ovo privredno društvo nije steklo prava ugovornih strana iz Ugovora o zajedničkom ulaganju osnivanjem akcionarskog društva.

Iako podnosilac zahtjeva gradnju hotela vezuje isključivo za formiranje privrednog društva, ugovorni odnos Opštine Podgorica i Bolici Invest S.R.L. iz koga su nastala međusobna prava i obaveze u pogledu gradnje hotela je nastao znatno ranije, zaključenjem Sporazuma o saradnji potpisanim 23. januara 2004. godine i to na osnovu prethodnog Javnog oglasa za otvorenu međunarodnu kvalifikaciju iz novembra 2003. godine, zbog čega se radilo o javno-privatnom partnerstvu ova dva subjekta. Glavni grad Podgorica nikada nije dao saglasnost za eventualno ustupanje ugovora sa Bolici Invest-a na treće lice. Stoga Glavni grad i Normal Tours doo nisu u odnosu javno-privatnog partnerstva, niti je Normal Tours taj status mogao steći kupovinom akcija.

Kupovinom akcija od Bolici Invest u aprilu 2015. godine Normal Tours doo je stekao isključivo status akcinora u privrednom društvu Societa Italo Montenegrina Investimenti AD čime nije preuzeo prava i obaveze Bolici Invest-a koja mu kao stranom investitoru pripadaju u uskladu sa Ugovorom o zajedničkom ulaganju osnivanjem akcionarskog društva.

Da privredno društvo Societa Italo Montenegrina Investimenti AD samim osnivanjem nije steklo vlasništvo na predmetnom zemljištu potvrđuje i odredba člana 16 Ugovora o zajedničkom ulaganju koja predviđa da će se povećanje osnovnog kapitala (novčanog uloga od 26.000,00 EUR) izvršiti unošenjem dodatnih uloga akcionara (Opštine Podgorica i Bolici Invest) nakon izgradnje i opremanja hotela, proporcionalno osnovnim ulozima, pri čemu je određeno da dodatni ulog Glavnog grada bude zemljište sa uračunatnim naknadama za eksproprijaciju i uređenje građevinskog zemljišta i troškovima pribavljanja odobrenja za gradnju, dok je ulog Bolici Invest-a trebalo da bude izrada glavnog projekta i izgrađeni i opremljeni hotel.

Kako Societa Italo Montenegrina Investimenti AD Podgorica nije pružio dokaz da ima pravo svojine ili neko drugo pravo na građenje na predmetnim katastarskim parcelama, to nije dokazao da ima svojstvo investitora u smislu člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.



GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.

Dostavljeno:

- Societa Italo Montenegrina Investimenti AD Podgorica;
- Direktoratu glavnog državnog arhitekta;
- Arhivi.