



CRNA GORA

Opština Žabljak

-Predsjednik-

Broj: 01-018/23- 947

Žabljak, 06.04.2023. godine

ZAPISNIK

sa sastanka sa predstavnicima „Žabljak Eco Estate” doo Podgorica od 04.04.2023. godine

Sastanak je počeo u 11:00h.

Sastanku su prisustvovali:

- Ispred Opštine Žabljak:
 - Radoš Žugić, predsjednik Opštine;
 - Darko Šljivančanin, potpredsjednik Opštine;
 - Sava Zeković, sekretar Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove;
 - Tatjana Vojinović, samostalna savjetnica I za javne nabavke;
 - Vesko Dedeić, službenik za urbanizam;
 - Dijana Leković, samostalna savjetnica I za lokalni ekonomski razvoj;
- Ispred „Žabljak Eco Estate” doo Podgorica:
 - Blaženka Jovanović, generalna direktorica;
 - Rajko Malović, direktor sektora za rizike;
 - Milan Đukanović, revident-"Studio K" doo.

Tema sastanka: Projekat izgradnje objekta mješovite namjene "Orange home"

Na početku sastanka, predstavnici „Žabljak Eco Estate” doo Podgorica kazali su da u Žabljaku, na kupljenim urbanizovanim parcelama od oko 90000 m², planiraju izgradnju turističkih kompleksa i stambenih jedinica, te da očekuju podršku novog rukovodstva Opštine Žabljak tokom realizacije planiranih projekata. Iako imaju namjeru izgradnje više objekata, tema današnjeg sastanka bio je objekat mješovite namjene "Orange home", na UP 566 i UP 567 KO Žabljak I. Problem sa početkom realizacije projekta, koji su naveli i tokom sastanka koji su sa predsjednikom Opštine održali u Podgorici, 24. marta, je iznos obračuna za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koji po obračunu Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove iznosi oko 117,000.00 eura, dok po obračunu investitora iznos za komunalno opremanje ne bi trebao da bude veći od oko 42,000.00 eura, odnosno problem je obračun koji, kako su kazali, nije izvršen u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da se za podzemne etaže ne obračunava naknada.

Sekretar Sava Zeković, kazao je da je za objekat „Orange home”, u okviru kojeg se, po projektnoj dokumentaciji, planira izgradnja 2 podruma od po 400 m², sprat, II sprat, potkrovlje i tavan, izvršen obračun na osnovu važeće Odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, uz isticanje da je izmjena predmetne odluka dva puta dostavljana resornom ministarstvu, ali da na predložene izmjene nije dobijena saglasnost, te da iz tog razloga postupaju po Odluci koja je na snazi, a koja predviđa naplatu podzemnih etaža.

Dalje pojašnjenje o visini obračuna dala je samostalna savjetnica I za javne nabavke, koja je kazala da je, po projektu predviđena izgradnja apartmana, a ne stambenih jedinica (za koje je predviđen popust), na šta je revident rekao da su definitivno u pitanju stambene jedinice i da se ne misli na turističke apartmane. Dalje, za tavan od 137 m², rekla je da ni u grafičkom ni u tekstualnom dijelu nije navedena namjena prostora, te je revident dao informaciju da se radi o tehničkom prostoru, koji takođe podliježe smanjenju cijene, i usaglašeno je da se u ova dva dijela može izvršiti izmjena projekta. Tatjana Vojinović je

navela da se na osnovu tih izmjena obračun za komunalno opremanje može smanjiti na oko 62,000.00 eura, ali da se za podzemne etaže ne mogu osloboditi u potpunosti, jer to, kako su već i rekli, nije u skladu sa opštinskom odlukom.

Blaženka Jovanović, pitala je šta će se dogoditi za ostale projekte koje planiraju u Žabljaku, imajući u vidu da zbog neusaglašenosti opštinske Odluke sa zakonskim odredbama trpi velike finansijske izdatke, da neće platiti naknadu za podzemne etaže, ne zbog toga što nemaju sredstva predviđena za tu namjenu, već iz razloga što nijesu zakonski obavezni. Predsjednik Žugić, kazao je da mu je primarni cilj zaštita interesa Opštine, ali imajući u vidu da je problem u odluci koja nije usaglašena sa zakonskim aktima Crne Gore, gdje ima i odgovornosti Ministarstva finansija zbog ne davanja saglasnosti na izmjene, da je potrebno pronaći rješenje, koje će biti u obostranom interesu, da se izbjegne situacija pokretanja sudskih postupaka, ili odustajanje investitora od realizacije projekata.

Direktor sektora za rizike je rekao da, investitor želi da plati sve obaveze koje mu pripadaju po zakonu, da će se na terenu realizovati upravo ono što je navedeno u projektnoj dokumentaciji, sa gorenavedenim izmjenama, ali da im je neohodno rješenje za podzemni dio. Milan Đukanović je dodao da će, ukoliko se od strane Opštine ne pronađe prihvatljivo rješenje, uz napomenu da se naknada za podzemne etaže ne može naplaćivati, u izvještaju revizije navesti da se zbog neodgovaranja lokalne administracije dozvoljava prijava gradnje, te je gospođa Vojinović opet ponovila da se prilikom utvrđivanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta pozivaju na Odluku, a ne na Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, te da iz tog razloga nemaju osnov po kojem mogu dozvoliti oslobađanje plaćanja za podzemne etaže.

Rajko Malović je predložio da se kroz uređenje odnosa, odnosno kroz zaključivanje ugovora omogući prijava gradnje, a da investitor da bankarske garancije da će sporni iznos uplatiti nakon usaglašavanja Odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta sa zakonom, odnosno po dobijanju saglasnosti od strane Ministarstva finansija, ukoliko novom Odlukom bude definisano plaćanje podzemnih etaža. Takođe, generalna direktorica je dodala da, kao depozit, Opština može da koristi sredstva od 16,000.00 eura, koja su joj ranije uplaćena, od strane investitora, za projekat „Vodenica”, ali nijesu realizovana iz razloga što se trenutno odustalo od te investicije zbog dokupljivanja parcele. Gospodin Malović je na kraju dodao da ukoliko Opština ipak ne odluči da zaključi ugovor, na predloženi način, da u tom slučaju dostave rješenje o naplati komunalija po ranije utvrđenom obračunu, na koje će se zasigurno žaliti, a isto će biti ukinuto, kako je kazao, jer se ne može izvršiti naplata koja nije po zakonu, ali da očekuje pozitivno rješavanje predmetnog problema, u korist obje strane, kako bi se sa počelo sa realizacijom projekta već 1. maja.

Sastanak je završen u 12:00h.

Na sastanku su definisani sledeći zaključci:

- **Zadužuje se Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu živote sredine da, putem mail-a, obavijesti "Studio K" doo o spornim stavkama projekta koje treba korigovati;**
- **Zadužuje se "Studio K" doo da, po korigovanju projekta, isti dostavi nadležnom sekretarijatu Opštine Žabljak, kako bi se izvršio novi obračun za komunalno opremanje zemljišta;**
- **Zadužuje se Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu živote sredine da, u saradnji sa predsjednikom i potpredsjednikom, uskladi Odluku o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta sa zakonskim odredbama, te da je potom dostavi Ministarstvu finansija radi davanja saglasnosti;**
- **Zadužuje se Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu živote sredine da, u saradnji sa predsjednikom i potpredsjednikom, razmotri mogućnost zaključivanja ugovora sa investitorom, kojim bi se definisale obaveze Opštine i investitora, prije svega po pitanju potencijalne naplate naknade za podzemne etaže.**

ZAPISNIČAR
Dijana Leković



PREDSEDNIK
Radoš Žugić

