

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Broj:01-332/22-1929/1
Budva, 29-09. 2022.godine

U G O V O R
O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ugovorne strane:

OPŠTINA BUDVA, koju zastupa predsjednik Opštine Milo Božović (u daljem tekstu: Opština)

»**CRVENA GLAVICA INVESTMENT**« d.o.o.Budva PIB-03127001 koju zastupa direktor Lučić Dragan (u daljem tekstu: Investitor)

Član 1.

Investitor se obavezuje da na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju Turističkog kompleksa 5*-apartmani i vile, u E zoni, bruto građevinske površine objekta H2- apartmani 3.601,06 m², spratnosti P+4 i objekta H3-apartmani 1.023,37 m², spratnosti 3+4, vile 1 393,83 m², spratnosti nivo -1+ nivo 0, vile 2 393,83 m² i pom.prostorija 193,40 m², spratnosti nivo-2+nivo-1+ nivo 0, vile 3 797,91 m², spratnosti nivo -1+nivo 0+nivo 1, vile 4+5+6 i 7 534,21 m², spratnosti nivo -1+nivo 0+nivo 1, vile 8 665,12 m² i pom.prostorija 221,10 m², spratnosti nivo-2+nivo-1+nivo 0+nivo 1, vila 9+10 665,12 m², spratnosti nivo -1+ nivo0 + nivo1, na UP 60, u zahvatu Urbanističkog projekta „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“, koju čine kat. parc. br. 1466/1, 1466/2, 1465/1, 1465/2, 1465/3, 1464, 1463, 1461/1, 1461/12, 1461/13, 1461/14, 1461/15, 1461/16, 1461/18, 1460/1, 1460/2, 1460/3, 1456/17, 1456/22, 1456/35, 1456/36, 1456/37, 1456/38, 1456/39, 1456/40, 1456/47, 1456/48, 1456/49, 1456/98, 1456/100, 1456/103, 1456/104, 1456/106, 1456/107, 1456/108, 1456/114, 1456/115 KO Sv.Stefan, upisanim u listovima nepokretnosti br. 792 i 1284, plati iznos od **1.324.765,90 €**.

Shodno obračunu bruto građevinske površine br.05-332/22-256/1 od 21.02.2022.god., dostavljenom od strane Sekretarijata za investicije, projektnoj dokumentaciji urađenoj od strane „MONCORE“d.o.o. Podgorica i revidovanoj od strane revidenta „LTC CONSULTING“ d.o.o. Kotor, bruto građevinska površina objekta iznosi:

Bruto površina objekta

Apartmani

Objekat H2

PRIZEMLJE.....	1.036,19 m ²
I SPRAT	986,35 m ²
II SPRAT	873,97 m ²
III SPRAT	672,10 m ²
IV SPRAT	32,45 m ²

UKUPNO:.....3.601,06 m²

Objekat H3/

III SPRAT737,92 m²
IV SPRAT.....285,45 m²

UKUPNO:..... 1.023,37 m²

Bruto površina objekta Pomoćne prostorije

Vila 1

NIVO -1190,55 m²
NIVO 0203,28 m²

UKUPNO:..... 393,83 m²

Vila 2

NIVO -2	/	193,40 m ²
NIVO -1	190,55 m ²	
NIVO 0	203,28 m ²	

UKUPNO:..... 393,83 m² 193,40 m²

Vila 3

NIVO -1	268,35 m ²
NIVO 0	264,78 m ²
NIVO 1	264,78 m ²

UKUPNO:..... 797,91 m²

Vila 4

NIVO -1	210,45 m ²
NIVO 0	208,01 m ²
NIVO 1	115,75 m ²

UKUPNO:..... 534,21 m²

Vila 5

NIVO -1	210,45 m ²
NIVO 0	208,01 m ²
NIVO 1	115,75 m ²

UKUPNO:..... 534,21 m²

Vila 6

NIVO -1	210,45 m ²
NIVO 0	208,01 m ²
NIVO 1	115,75 m ²

UKUPNO:..... 534,21 m²

Vila 7

NIVO -1	210,45 m ²
NIVO 0	208,01 m ²
NIVO 1	115,75 m ²

UKUPNO:..... 534,21 m²

Vila 8

NIVO -2	/	221,10 m ²
NIVO -1	224,38 m ²	
NIVO 0	222,67 m ²	
NIVO 1	218,07 m ²	

UKUPNO:..... 665,12 m² 221,10 m²

Vila 9

NIVO -1	224,38 m ²
NIVO 0	222,67 m ²
NIVO 1	218,07 m ²

UKUPNO:..... 665,12 m²

Vila 10

NIVO -1	224,38 m ²
NIVO 0	222,67 m ²
NIVO 1	218,07 m ²

UKUPNO:..... 665,12 m²

Član 2.

Osnov za utvrđivanje visine obračuna naknade je Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (»Sl.list CG – Opštinski propisi« br.1/2015).

Visina naknade utvrđena ovim ugovorom određena je na način što se utvrđeni iznos prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta u iznosu od 129,29 € po m² bruto građevinske površine objekta, koriguje korektivnim faktorom zona i korektivnim faktorom namjene.

Član 3.

Ugovorne strane su saglasne da se iznos iz člana 1. ovog ugovora izmiri na sledeći način:
-iznos od 271.000,00 € uplatom na žiro račun Opštine Budva br. **510-81723906-90**;
-iznos od 210.753,18 € najkasnije do 20.08.2023.godine;
-iznos od 210.753,18 € najkasnije do 20.08.2024.godine;
-iznos od 210.753,18 € najkasnije do 20.08.2025.godine;
-iznos od 210.753,18 € najkasnije do 20.08.2026.godine;
-iznos od 210.753,18 € najkasnije do 20.08.2027.godine.

Član 4.

Usklađivanje preostalog iznosa utvrđenog ovim ugovorom, vrši se u skladu sa visinom stope 6M EURIBORA, uvećano za fiksni dio kamate u visini od 5 % na godišnjem nivou.

U slučaju kašnjenja plaćanja naknade, obračunava se zatezna kamata, shodno Zakonu.

Član 5.

Ugovorne strane su saglasne da kao sredstvo obezbeđenja potraživanja iz čl. 3. ovog Ugovora usklađenog u skladu sa članom 4.ovog ugovora, kao i eventualne troškove zatezne kamate, prinudne naplate i dr., istovremeno sa zaključenjem ovog ugovora zaključe i Ugovor o hipoteci na nekoj nepokretnosti investitora ili trećeg lica radi obezbeđenja potraživanja po ovom ugovoru.

Član 6.

Investitori se obavezuju da sami snose troškove za priključak na gradsku, vodovodnu, telefonsku i električnu instalaciju, kao i da riješi pitanje otpadnih voda, a sve prema odobrenim i datim uslovima i dokumentaciji

Član 7.

Opština se obavezuje da će u pogledu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, gdje nije izgrađena kompletna infrastruktura postupati saglasno svojim mogućnostima i programu uređenja prostora u naselju u kojem korisnik gradi objekat, a u vrijeme realizacije tog programa.

Član 8.

Investitor se obavezuje pod krivičnom i materijalnom odgovornošću da će obaveze za ostvareni popust dobijen po osnovu ugradnje kamene fasade izvesti na objektu.

Ukoliko investitor ne izvede radove iz st.1 ovog člana, dužan je platiti iznos naknade ostvaren po osnovu dobijenog popusta u iznosu od 23.178,00 € po osnovu ugradnje kamene fasade uz obavezu plaćanja zakonske zatezne kamate od dana zaključenja ugovora.

Član 9.

Ugovorne strane su saglasne da su investitori u obavezi da dostavi kategorizaciju objekta za apartmanski dio objekta i dokaz o upisu u Centralni turistički registar 6 mjeseci nakon sto se objekat pusti u rad.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko objekat ne ispunji uslove shodno projektnoj dokumentaciji iz prethodnog stava dužan je platiti naknadu u cjelosti za šta će se sačiniti Anex ovog Ugovora.

Član 10.

Investitor je saglasan da Opština na svojoj internet stranici objavi predmetni Ugovor, u skladu sa članom 12. Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Službeni list Crne Gore” br.44/2012).

Član 11.

Ovaj ugovor je sastavni dio dokumentacije koja se pribavlja za prijavu građenja objekta kod Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

Služba za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izdaje i potvrdu o načinu regulisanja prava i obaveza po osnovu ovog ugovora.

Član 12.

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove povodom ovog ugovora rješava nadležni Sud u Kotoru.

Član 13.

Ovaj Ugovor sačinjen je u šest primjeraka istovjetnog teksta, od kojih dva za investitora, a četiri za Opštinu.

OBRAČUN NAKNADE:

Naknada za apartmane :

$$\begin{aligned} 2.987,62 \text{ m}^2 \times 145,45 \text{ €/m}^2 &= 434.549,33 \text{ €} \\ 575,19 \text{ m}^2 \times 145,45 \text{ €/m}^2 \times 0,50 &= 41.830,69 \text{ €} \\ 38,25 \text{ m}^2 \times 145,45 \text{ €/m}^2 \times 0,30 &= 1.669,04 \text{ €} \\ &\underline{478.049,06 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} - 355,00 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 &= - 5.325,00 \text{ € (kamene fasade)} \\ &\underline{472.724,06} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 839,46 \text{ m}^2 \times 145,45 \text{ €/m}^2 &= 122.099,46 \text{ €} \\ 115,78 \text{ m}^2 \times 145,45 \text{ €/m}^2 \times 0,50 &= 8.420,10 \text{ €} \\ 68,13 \text{ m}^2 \times 145,45 \text{ €/m}^2 \times 0,30 &= 2.972,85 \text{ €} \\ &\underline{133.492,41 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} - 236,00 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 &= - 3.540,00 \text{ € (kamene fasade)} \\ &\underline{129.952,41 \text{ €}} \end{aligned}$$

Naknada za vile :

$$\begin{aligned} 329,55 \text{ m}^2 \times 145,45 \text{ €/m}^2 &= 47.933,05 \text{ €} \\ 55,38 \text{ m}^2 \times 145,45 \text{ €/m}^2 \times 0,50 &= 4.027,51 \text{ €} \\ 8,90 \text{ m}^2 \times 145,45 \text{ €/m}^2 \times 0,30 &= 388,35 \text{ €} \\ &\underline{52.348,91 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} - 130,00 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 &= - 1.950,00 \text{ € (kamene fasade)} \\ &\underline{50.398,91 \text{ €}} \end{aligned}$$