**UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA NA UP 1 DUP ,,Lijeva obala Lima” (,,Sl.list CG”, 112/21)**

**Zaključen dana \_\_\_\_\_.2023. godine, u Beranama, između**:

**OPŠTINE BERANE (pib 02023997)** sa sjedištem u Beranama, ulica IV Crnogorske brigade broj 1, **koju zastupa Predsjednik Vuko Todorović** (u daljem tekstu **Opština**) **i**

**STAMBENE ZADRUGE ZDRAVSTVENIH RADNIKA CRNE GORE “ZDRAVSTVO” (pib 02885255)** sa sjedištem u Podgorici, Bulevar Vojvode Stanka Radonjića 29/I, **koju zastupa v.d. direktorica Maja Radišević** (u daljem tekstu **Investitor**).

**I – PREDMET UGOVORA**

**Član 1.**

Predmet ovog Ugovora je definisanje međusobnih prava i obaveza Opštine i Investitora u vezi izgradnje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP-1 u zahvatu DUP-a “Lijeva obala Lima” (,,Sl.list CG”, 112/21) koja se sastoji od katastarskih parcela 857/3, površine 200 m2 i 857/4, površine 24 m2, upisane u listu nepokretnosti 1822 KO Berane; katastarskih parcela 2477/10, površine 448 m2 i 2477/12, površine 25 m2, upisane u listu nepokretnosti 333 KO Berane i katastarskih parcela 859/2, površine 366 m2 i 859/3, površine 11 m2, upisane u listu nepokretnosti 2388 KO Berane.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je prema Urbanističko -tehničkim uslovima koje je izdao Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane, broj 07-332/23-412/6 од 20.10.2023. godine, na urbanističkoj parceli br. 1 u DUP-u ,,Lijeva obala Lima” predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem u prizemlju, bruto građevinske površine od 1611m2, indeks zauzetosti parcele 0,3, indeks izgrađenosti parcele 1,5 i maksimalne spratnosti P+3.

**II – CILJ UGOVORA**

**Član 2**.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je cilj ugovora izgradnja stambeno-poslovnog objekta radi rješavanja stambenih potreba zdravstvenih radnika sa teritorije opštine Berane i izgradnja poslovnog prostora za potrebe Opštine.

**III – STRUKTURA ZAJEDNIČKOG ULAGANJA**

**Član 3.**

Opština je odlukom Skupštine Opštine Beranebr.\_\_\_\_\_\_\_\_ od **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** godine dala saglasnost za zajedničku izgradnjustambeno-poslovnog objekta na katastarskim parcelama br. 857/3, 857/4, 2477/10, 2477/12, 859/2 i 859/3, ukupne površine od 1074m2, koje su upisane u listovima nepokretnosti 1822, 333 i 2388 KO Berane, kao svojina Crne Gore 1/1, sa pravom raspolaganja Opštine Berane u obimu prava 1/1 i Investitora oslobodila plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Procijenjena tržišna vrijednost kat.parcela iz čl. 1 ovog Ugovora iznosi 245.946,00 € (dvesta četrdeset pet hiljada i devetsto četrdeset i šest eura) eura (utvrđena prema Zapisniku Komisije za procjenu građevinskog zemljišta br.01-018/23-2536/1 od 23.10.2023. godine), a iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrdiće se prema revidovanom projektu stambeno-poslovnog objekta od strane nadležnog organa Opštine.

Katastarske parcele koje čine UP 1, DUP ,,Lijeva obala Lima” i iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta predstavljaju ulaganje Opštine u izgradnju stambeno-poslovnog objekta iz čl. 1 ovog Ugovora.

Investitorće finansirati projektovanje i izgradnju cjelokupnog stambeno-poslovnog objekta iz čl. 1 ovog Ugovora prema urbanističko-tehničkim uslovima, odobrenoj tehničkoj dokumentaciji, izvršiti komunalno opremanje građevinskog zemljišta urbanističke parcele, priključenje izgrađenog stambeno-poslovnog objekta na primarnu infrastrukturu, snositi troškove stručnog nadzora nad izgradnjom stambeno-poslovnog objekta i revizije tehničke dokumentacije, troškove premjera, etažne razrade i uknjižbe stambeno-poslovnog objekta, tehničkog prijema i dobijanja upotrebne dozvole za predmetni stambeno-poslovni objekat, odnosno sve druge troškove koji su po ovom ugovoru i zakonu obaveza Investitora do završetka izgradnje stambeno-poslovnog objekta.

**IV – PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA U VEZI SA PROJEKTOVANJEM I IZGRADNJOM STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA**

**Član 4.**

**Obaveze Opštine :**

* Opština se obavezuje da na dan zaključenja ovog Ugovora preda Investitoru listove nepokretnosti broj 1822, 333 i 2388 KO Berane u kojima su upisane predmetne katastarske parcele, bez upisanih tereta i ograničenja;

* Opština se obavezuje da za vrijeme trajanja ugovora neće, bez saglasnosti Investitora, sa bilo kojim trećim licem zaključiti pravni posao koji se odnosi na katastarske parcele iz čl. 1 ovog Ugovora, kao i pravni posao koji se odnosi na regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana;
* Opština se obavezuje da će na dan zaključenja ovog Ugovora predati Investitoru Urbanističko tehničke uslove koje je izdao nadležni Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane, broj 07-332/23-412/6 од 20.10.2023. godine;
* Opština se obavezuje da Investitoru za vrijeme izgradnje stambeno-poslovnog objekta preda u državinu zemljište iz čl. 1 ovog Ugovora.
* Opština se obavezuje da obezbijedi uslove za uvođenje izvođača u posao i komunalno opremi građevinsko zemljište do granica urbanističke parcele.
* Opština se obavezuje da na poziv Investitora, u roku koji odredi Investitor, odredi svog predstavnika za člana Komisije o izboru najpovoljnije ponude za odabir projektanta, revizije i odabir izvođača radova.

**Obaveze Investitora:**

**Član 5.**

* Investitor se obavezuje da snosi troškove projektovanja i izgradnje stambeno-poslovnog objekta iz člana 1 ovog Ugovora u skladu sa pozitivno revidovanim glavnim projektom i odobrenom tehničkom dokumentacijom.
* Investitor se obavezuje da u toku projektovanja dostavi Opštini idejno rešenje sa strukturom i površinom djelova stambeno-poslovnog objekta.
* Investitor se obavezuje da stambene jedinice za potrebe zdravstvenih radnika zaposlenih na teritoriji opštine Berane izgradi po sistemu ,,ključ u ruke”.
* Investitor se obavezuje da prizemlje stambeno-poslovnog objekta namijenjeno za poslovni prostor izgradi do nivoa ,,sive faze” koja podrazumijeva: konstrukciju objekta sa kompletnim građevinskim radovima, spoljašnju fasadu objekta, stolariju, razvedenu struju, vodu i kanalizaciju, unutrašnje pregrade, gletove i rigips ako je predviđen projektom.
* Investitor se obavezuje da snosi troškove revizije glavnog projekta, angažovanje stručnog nadzora i angažovanje izvođača za sve građevinske i zanatske radove tokom izgradnje stambeno-poslovnog objekta;
* Investitor se obavezuje da reguliše odnose sa nadležnim opštinskim organima, javnim preduzećima i drugim službama vezane za stambeno-poslovni objekat, kao i da snosi sve troškove u odnosu na treća lica, državne organe i organe lokalne uprave u vezi sa plaćanjem svih neophodnih naknada i taksi sve do dobijanja Konačnog izvještaja o izvršenom stručnom nadzoru;
* Investitor se obavezuje da snosi sve troškove u vezi komunalnog opremanja urbanističke parcele, premjera, etažne razrade i uknjižbe stambeno-poslovnog objekta u katastar nepokretnosti i pribavljanja upotrebne dozvole za stambeno-poslovni objekat;
* Investitor se obavezuje da obezbijedi vršenje stručnog nadzora počev od dana izvođenja pripremnih radova na stambeno-poslovnom objektu do završetka svih radova i stavljanja stambeno-poslovnog objekta u upotrebu;
* Investitor se obavezuje da ovlašćenim licima Opštine omogući uvid u projektnu dokumentaciju, građevinski dnevnik i građevinsku knjigu, knjigu inspekcije, atestnu dokumentaciju i konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru;
* Investitor se obavezuje da snosi troškove osiguranja stambeno-poslovnog objekta, od početka gradnje do dobijanja konačnog izvještaja o izvršenom stručnom nadzoru;
* Investitor se obavezuje da će izvršiti odabir projektanta, revizije i izvođača radova uz učešće ovlašćenog predstavnika Opštine koji će zajedno sa Investitorom učestvovati u Komisiji za izbor najpovoljnije ponude za odabir projektanta, revizije i izvođača radova;
* Investitor se obavezuje da Opštini dostavi konačne Odluke Komisije o izboru najpovoljnijeg ponuđača u vezi projektanta, revizije i izvođača radova;
* Investitor se obavezuje da stambeno-poslovni objekat izgradi u svemu saglasno odobrenju za izgradnju, pozitivnim propisima i standardima za ovu vrstu posla;
* Investitor se obavezuje da raspiše Konkurs za raspodjelu stambenih jedinica danom početka izgradnje stambeno-poslovnog objekta;
* Investitor se obavezuje da Opštini dostavi podatke o obračunu cijene koštanja izgradnje stambene jedinice po 1 m2, te da uz saglasnost Opštine kao vlasnika zemljišta formira prodajnu cijenu stanova po 1 m2 za stambeno-poslovni objekat;
* Investitor se obavezuje da u svemu ostalom postupa savjesno i u dobroj vjeri i da u roku izvrši svoje obaveze preuzete ovim ugovorom.

**Ostala prava i obaveze ugovornih strana**:

**Član 6.**

Ugovorne strane su saglasne da će se obrazovati Komisija za odabir projektanta, za odabir revizije i odabir izvođača radova.

Opština će delegirati jednog predstavnika za člana Komisije iz stava 1.

**Član 7.**

Ugovorne strane su saglasne da Investitor izvrši prijavu građenja u skladu sa važećim propisima.

Ugovorne strane su saglasne da Investitor započne radove u vezi sa izgradnjom stambeno-poslovnog objekta u roku od 15 (petnaest) dana od dana objavljivanja prijave građenja.

Rok za završetak stambeno-poslovnog objekta je 36 (trideset šest) mjeseci od dana dobijanja saglasnosti i uvođenja izvođača radova u posao.

Rok iz stava 3 ovog člana može biti pomjeren uz obostranu saglasnost ugovornih strana, a zahtjev za produženje roka dostavlja se drugoj strani pisanim putem.

**Član 8**.

Ugovorne strane su saglasne da Investitor odgovora za kvalitet izvedenih radova, za skrivene i vidljive mane i materijalne nedostatke na novoizgrađenom stambeno-poslovnom objektu, da garantuje kvalitet tih radova u zakonom propisanom roku u pogledu cijelog novoizgrađenog stambeno-poslovnog objekta i odgovora za štetu prema trećim licima koja eventualno nastane u vezi izgradnje stambeno-poslovnog objekta.

**Član 9**.

Ugovorne strane su saglasne da se pod završetkom izgradnje stambeno-poslovnog objekta podrazumijeva kumulativno ispunjenje sledećih uslova:

* dobijanje pozitivnog konačnog izvještaja stručnog nadzora sa pratećim saglasnostima;
* završen elaborat etažne razrade ovjeren od strane nadležnog katastra u skladu sa zakonom;
* poslovno-stambeni objekat priključen na kompletnu infrastrukturu (voda, struja, telekomunikacije, kanalizacija, put).

Investitor je dužan da nadležnom organu preda potpunu i urednu dokumentaciju u skladu sa zakonom.

Ugovorne strane su saglasne da će nakon etažne razrade i upisa stambeno-poslovnog objekta iz člana 1 ovog Ugovora u katastar nepokretnosti, Investitor pristupiti pribavljanju Konačnog izvještaja za stambeno-poslovni objekat.

**Član 10.**

Ugovorne strane su saglasne da će Investitor nakon završenog Konkursa za raspodjelu stambenih jedinica i Odluke o utvrđivanju konačne rang liste, sa članovima Stambene zadruge zdravstvenih radnika ,,Zdravstvo”, koji su stekli pravo na kupovinu stambene jedinice, zaključivati predugovore i ugovore o prodaji stambenih jedinica kao i da će prenijeti pravo svojine na iste.

Ugovorne strane su saglasne da će se u slučaju neraspodijeljenih stambenih jedinica, nastaviti sa redovnim raspisivanjem Konkursa za raspodjelu stambenih jedinica, do konačne raspodjele svake stambene jedinice iz stambeno-poslovnog objekta.

**Član 11.**

Ugovorne strane su saglasne da Opštini na ime uloženog građevinskog zemljišta iz člana 1 ovog Ugovora i iznosa naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta koja će se utvrditi nakon izrade revidovanog glavnog projekta, ne pripadaju stambene jedinice u stambeno-poslovnom objektu.

Ugovorne strane su saglasne da Opštini na ime ustupanja građevinskog zemljišta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta i oslobađanja Investitora plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno Odluci Skupštine Opštine Berane br. \_\_\_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_\_ godine, pripada pravo svojine na cijelom prizemlju stambeno-poslovnog objekta iz čl. 1 ovog Ugovora, poslovnom prostoru izgrađenom u ,,sivoj fazi “.

**V – CLAUSULA INTABULANDI**

**Član 12.**

Ugovorne strane su saglasne da se u “G” listovima nepokretnosti 1822, 333 i 2388 KO Berane upiše zabilježba ovog Ugovora u katastarskoj evidenciji kod Uprave za katastar i državnu imovinu-PJ Berane.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će nakon etažne razrade novoizgrađenog stambeno-poslovnog objekta sačiniti aneks ovog Ugovora u kome će se posebno precizirati etažni djelovi stambeno poslovnog objekta i definisati PD oznake istih.

Ugovorne strane su saglasne da će pravo svojine na stambenim jedinicama u stambeno-poslovnom objektu biti upisano na Investitora.

Ugovorne strane su saglasne da će pravo svojine na cjelokupnom prizemlju stambeno-poslovnog objekta, poslovnom prostoru u ,,sivoj fazi” izgrađenosti, biti upisano na Opštinu.

Sa upisom novoizgrađenog stambeno-poslovnog objekta u katastar nepokretnosti brisaće se upisana zabilježba iz stava 1 ovog člana.

**VI – RASKID UGOVORA**

**Član 13.**

Ugovorne strane su saglasne da se ovaj Ugovor može raskinuti ukoliko jedna od ugovornih strana ne izvršava ili neuredno izvršava svoje ugovorne obaveze.

Ugovorne strane su saglasne da se ugovor može raskinuti jednostranom izjavom volje u sledećim slučajevima:

* Ukoliko Opština za potrebe gradnje ne preda u državinu katastarske parcele iz čl. 1 ovog Ugovora;
* Ukoliko investitor ne otpočne sa izvođenjem radova najkasnije u roku propisanom u članu 7 ovog Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da se ovaj ugovor može raskinuti i sporazumnim raskidom.

Ukoliko do neizvršavanja ili neurednog izvršavanja ugovornih obaveza dodje uslijed više sile, to se ne može smatrati valjanim osnovom za raskid ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da će međusobne odnose, za slučaj da dodje do raskida ugovora zbog neizvršavanja ugovorenih obaveza, urediti aneksom ugovora.

**VII – ZAVRŠNE ODREDBE**

**Član 14.**

Za sve što nije predviđeno ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakona o obligacionim odnosima Crne Gore, Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, Pravila stambene zadruge i Pravilnika o rješavanju stambenih potreba zadrugara.

**Član 15.**

U slučaju da nakon započinjanja izgradnje stambeno-poslovnog objekta iz člana 1 ovog Ugovora, dođe do potrebe za dodatnim uređenjem ugovornog odnosa, ugovarači će zaključiti aneks ugovora koji će činiti njegov sastavni dio.

**Član 16.**

Ugovorne strane su saglasne da će sve eventualne nesporazume u izvršenju Ugovora rješavati sporazumno, a u slučaju spora nadležan je Privredni sud Crne Gore.

**Član 17.**

Ovaj Ugovor je sačinjen u 1 (jednom) primjerku koji će biti potvrđen od strane nadležnog notara.

**U g o v a r a č i:**

**Opština Berane**,

Predsjednik **Vuko Todorović**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Investitor,**

**Stambena zadruga** **zdravstvenih radnika**

**Crne Gore “Zdravstvo”**

v.d. direktorica **Maja Radišević**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**