



Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne, katastarske parcele broj 14/1/101, upisane u posjedovni list broj 62, KO Daciće, Opština Rožaje

Ministarstvu finansija obratio se Demir Kuč, zahtjevom za kupovinu dijela katastarske parcele broj 14/1/1, u površini od 22.226 m², upisana u posjedovni list broj 62, KO Daciće, Opština Rožaje, a koja čini urbanističku parcelu UP ŠT 16 u zahvatu LSL-a "Hajla i Štedim", a sve u cilju promocije planinskog turizma.

Kako je u samom zahtjevu navedeno, svrha kupovine predmetne parcele je privođenje namjeni iste i izgradnja turističkog kompleksa.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija obratilo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma i Sekretarijatu za planiranje prostora, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, za mišljenje sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dostavilo je mišljenje, broj 04-125/314-1 od 24. 10. 2020. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Sekretarijat za planiranje prostora, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, dostavio je mišljenje broj 06-019/20-598/1 od 19. 10. 2020. godine, u kojem je navedeno da se UP ŠT 16, nalazi u zahvatu LSL-a "Hajla i Štedim", ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 22/18), a planirana namjena iste je T 1 – hotel.

Kako je uvidom u dostavljenu dokumentaciju, odnosno posjedovni list broj 62, KO Daciće, Opština Rožaje, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela po kulturi "pašnjak 5. klase", to je Ministarstvo finansija dostavilo predmetni zahtjev na mišljenje sa aspekata nadležnosti Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, nije dostavilo mišljenje, Ministarstvu finansija, međutim uvidom u mišljenje Ministarstva poljoprivrede broj 16-919/20-10814/2 od 02. 09. 2020. godine, koje se odnosilo na katastarsku parcelu broj 14/1/96, u površini od 1753 m², upisanu u posjedovni list broj 62, KO Daciće, Opština Rožaje, a u kojem je navedeno da u skladu sa članom 22 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni list CG", broj 32/11), kao i imajući u vidu da se radi urbanističkoj parceli UP ŠT 11 u zahvatu LSL-a "Hajla i Štedim", to Ministarstvo konstatuje da su u skladu sa citiranom zakonskom odredbom i izjašnjenjem Sekretarijata za planiranje prostora, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, ispunjeni uslovi za korišćenje zemljišta za navedenu namjenu.

Nadalje, Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za nekretnine Crne Gore zahtjevom za procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele.

Uprava za nekretnine je dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 02-7670/1 od 13. 11. 2020. godine, prema kojem vrijednost katastarske parcele broj 14/1/101, u površini od 22.226 m², po kulturi "pašnjak 5. klase", upisane u posjedovni list broj 62 KO Daciće, Opština Rožaje iznosi 5 €/m², odnosno ukupno procijenjena vrijednost iznosi 111.130,00 €.



Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09 i 40/11), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju u smislu član 29 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, Uprava za imovinu, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetnih nepokretnosti, objavljivanje javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za prodaju nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te u krajnjem potpisivanje Ugovora o kupoprodaji kod nadležnog notara.

Sastavni dio prijedloga je i Prijedlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

----- **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI** -----

Zaključen između: -----

UPRAVE ZA IMOVINU sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa direktor, od oca, rođen u, dana (slovima), sa prebivalištem u, adresa, državljanin, JMB, lična karta broj, izdata od PJ Podgorica, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj sa sjednice od (slovima) godine (u daljem tekstu: Prodavac)-----

i-----
____ od oca, rođen u, dana (SLOVIMA), sa prebivalištem u, adresa, državljanin Crne Gore, JMB, lična karta broj, izdata od PJ, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: Kupac)-----

(zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnosti u Opštini Rožaje, upisanu u list nepokretnosti broj 62, KO Daciće, Opština Rožaje, iz "A" lista, označenu kao katastarska parcela broj 14/1/101, u površini od 22226 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 62, KO Daciće, iz "A" lista, označenu kao katastarska parcela broj 14/1/101, površine 22226 m² iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje da isplati kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iznosi _____ € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Upravi za imovinu dana 2020. (slovima) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj od (slovima) godine, koji čini sastavni dio ovog ugovora. -----
Ugovorne strane saglasno konstatuju da je kupoprodajna cijena uredno i u cjelosti isplaćena uplatom na račun Prodavca broj: 832-52006-58, o čemu je, kao dokaz, Kupac Prodavcu predao ovjereni primjerak uplatnice, koja čini sastavni dio ovog ugovora.-----

IV ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE -----

Prodavac garantuje Kupcu da je nosilac prava svojine na predmetnoj nepokretnosti sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nijesu u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao Kupca da postane nosilac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Rožaje.-----

Prodavac garantuje Kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna od neupisanih prava i ograničenja, kao da je ne terete nikakva potraživanja, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica, kao i da predmetna nepokretnost nije predmet ugovora o zakupu. -----

Prodavac se obavezuje da Kupcu pruži apsolutnu zaštitu od evikcije, tako da je dužan da, u slučaju postojanja pravnih i drugih nedostataka, o svom trošku, otkloni sve eventualne smetnje da Kupac bude uknjižen kao nosilac prava svojine, u obimu prava 1/1, sa čime je kupac saglasan.-----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati, a Kupac izjavljuje da nepokretnost kupuje u viđenom stanju. -----

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI -----

Posjed i koristi prelaze na Kupca danom notarske ovjere ovog ugovora. -----

VI CLAUSULA INTABULANDI -----

Prodavac je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Rožaje, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanim u članu I ovog ugovora, u obimu prava 1/1.-----

VII TROŠKOVI -----

Porez na promet na nepokretnosti, naknadu za rad notara i ostale troškove u vezi sa prenosom prava svojine na nepokretnosti plaća Kupac. -----

VIII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE -----

Ugovorne strane su saglasne da je predmetni ugovor zaključen u odsustvu prinude, prijetnje, prevare, stvarne i pravne zablude, te da predstavlja slobodno izraženu volju ugovornih strana, koje su upoznate sa svim zakonskim rizicima ovog pravnog posla, te saglasno konstatuju da je sadržina ovog ugovora dovoljna za njegovu punovažnost, a da će se u slučaju potrebe, ugovor tumačiti u skladu sa zakonskim odredbama kao i principima dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala. -----

Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je Osnovni sud u Rožajeu.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 62, KO Daciće, Opština Rožaje;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj sa sjednice od 2020. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti broj od 2020. godine;-----
- Uplatnice.-----

X PRIMJERCI UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Rožaje (1) -----

Poreska uprava – Područna jedinica Rožaje (1) -----

Uprava za imovinu Crne Gore (1) -----
Državna revizorska institucija (1) -----
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:

Kupac:
