

Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisanih u listovima nepokretnosti br. 209 i 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad

Srđan Marković, iz Podgorice, obratio se Ministarstvu finansija zahtjevom kojim je tražena kupovina nepokretnosti u svojini države – dijela katastarske parcele broj 714/1, u površini od 2.130 m², upisane u list nepokretnosti broj 608, KO Bandići i katastarske parcele broj 693/1, površine 305 m², upisane u list nepokretnosti broj 209, KO Bandići, Opština Danilovgrad.

Kako je podnosilac naveo, zahtjev je podnijet radi bavljenja porodičnim poljoprivrednim biznisom, a uz zahtjev su dostavljeni listovi nepokretnosti, kopija plana i elaborat uslovne parcelacije.

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

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dostavilo je mišljenje, broj 04-125/274-1 od 31. 07. 2020. godine, u kojem je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad dostavio je mišljenje, broj 06-332/20-1075/1 od 18. 09. 2020. godine, u kojima je navedeno da katastarske parcele broj 693/1 i 714/108 KO Bandići, po Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 12/14 i 17/18) pripadaju prostorno funkcionalnoj zoni – Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice, te da predmetne parcele pripadaju površinama naselja čija je opšta namjena – površine za industriju u proizvodnji – radne zone, kako je prikazano u grafičkom dijelu.

Nadalje, a kako je uvidom u dostavljenu dokumentaciju, odnosno list nepokretnosti broj 608, KO Bandići, utvrđeno da je katastarska parcela, broj 714/1, po kulturi "pašnjak 7. klase", traženo je i mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, sa aspekta njihove nadležnosti.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je mišljenje, broj 16-919/20-11266/2 od 21. 09. 2020. godine, u kojem je navedeno da imajući u vidu mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, a u skladu sa izjašnjenjem Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Danilovgrad, to ministarstvo konstatuje da su ispunjeni uslovi za korišćenje zemljišta za navedenu namjenu.

Takođe, kako je predmet zahtjeva dio katastarske parcele broj 714/1, KO Bandići, Ministarstvo finansija je kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad preko Uprave za imovinu pokrenulo postupak parcelacije dijela pomenute katastarske parcele shodno elaboratima koje je dostavio podnosilac zahtjeva, pa je Uprava za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad dostavila rješenje, broj 120-919/20-1045-UPi od 18. 09. 2020. godine, kojim je dozvoljena promjena upisa odnosno izvršena parcelacija na način da je formirana katastarska parcela broj 714/108, KO Bandići, površine 2.130 m², koja je predmet zahtjeva.

Nadalje, Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za nekretnine Crne Gore zahtjevom za procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti.

Uprava za nekretnine je dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 02-5794/1 od 17. 09. 2020. godine, prema kojem:

- vrijednost katastarske parcele broj 693/1, upisane u list nepokretnosti broj 209, KO Bandići, površine 305 m² iznosi 25,00 €/m², odnosno ukupno 7.625,00 €, a
- vrijednost katastarske parcele broj 714/108, površine 2.130 m², upisane u list nepokretnosti broj 608, KO Bandići iznosi 7,00 €/m², odnosno ukupno 14.910,00 €,

a što ukupno iznosi 22.535,00 €.

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, 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 i solemnizacija istog kod nadležnog notara.

Sastavni dio prijedloga je i Prijedlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

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

Zaključen godine između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar _____, od oca _____, rođen u, dana (), sa prebivalištem u Podgorici, adresa, državljanin Crne Gore, JMB, lična karta broj, izdata od PJ, dana () godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj ____ sa sjednice od ____ (slovima) godine (u daljem tekstu: Prodavac)-----

i-----
_____ sa prebivalištem u _____, adresa _____, broj _____, _____ (u daljem tekstu: Kupac)-----

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

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnosti u Opštini Danilovgrad, upisane u list nepokretnosti broj 209, KO Bandići, Opština Danilovgrad i upisane u list nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad, iz "A" lista, označene kao:-----

- katastarske parcele broj 693/1, po načinu korišćenja "prirodno nepolodno zemljište", površine 305 m², upisane u list nepokretnosti broj 209, KO Bandići, Opština Danilovgrad i-----
- katastarske parcele broj 714/108, po načinu korišćenja "pašnjak 7. klase", površine 2.130 m², upisane u list nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad.----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 209, KO Bandići, Opština Danilovgrad i lista nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad, iz "A" lista, označene kao:-----

- katastarske parcele broj 693/1, po načinu korišćenja "prirodno nepolodno zemljište", površine 305 m², upisane u list nepokretnosti broj 209, KO Bandići, Opština Danilovgrad i-----
- katastarske parcele broj 714/108, po načinu korišćenja "pašnjak 7. klase", površine 2.130 m², upisane u list nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad,----

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 Ministarstvu finansija dana ____ (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 Danilovgrad.-----

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 Danilovgrad, 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 Danilovgradu.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- Listovi nepokretnosti br. 209 i 608, KO bandići, Opština Danilovgrad;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od 2020. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti broj ____, od ____ . godine;-----
- Uplatnice.-----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

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

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

Poreska uprava – Područna jedinica Danilovgrad (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:
