

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti – katastarske parcele broj 669, površine 199 m² i katastarske parcele broj 670, površine 432 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 123 KO Markovina – Prijestonica Cetinje, u svojini Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratio se Vlado Mitrović iz Podgorice, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti – katastarske parcele broj 669, površine 199 m², katastarske parcele broj 670, u površinama od 336 m² i 96 m², sve evidentirane u listu nepokretnosti broj 123 KO Markovina – Prijestonica Cetinje, u svojini Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi proširenja porodičnog imanja.

Nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da su u listu nepokretnosti broj 123 KO Markovina – Prijestonica Cetinje, predmetne katastarske parcele br. 669, površine 199 m², po kulturi „šuma 6. klase“ i br. 670, površine 336 m², po kulturi „livada 7. klase“ i 96m², po kulturi „šuma 6. klase“, kao i da je na istim, u „G listu“, u podacima o teretima i ograničenjima upisan teret „neutvrđeno pravo svojine“, a koji postupak brisanja je sprovela Uprava za nekretnine Područna jedinica Cetinje, shodno Zakonu o državnoj imovini (»Sl.list CG« br. 21/09), Uputstvu o primjeni Zakona o svojinsko – pravnim odnosima i Zakona o državnoj imovini, u dijelu upisa svojinskih prava u katastar nepokretnosti od 23.06.2009. godine, Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti (»Sl.list RCG«, br. 29/07, 40/11, 43/15, 37/17, 17/18). (Prilog: rješenje Uprave za nekretnine PJ Cetinje broj: 919-119-UPI-66/2/2024 od 05.03.2024. godine).

Shodno izjašnjenju Direktorata za planiranje prostora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, predmetne katastarske parcele br. 669 i 670 KO Markovina – Prijestonica Cetinje se nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Nadalje, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obratilo Prijestonici Cetinje – Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, da sa aspekta važećih planskih dokumenata, da mišljenje na predmetni zahtjev i isto je dopisom broj: 05-332/24-164 od 01.03.2024.godine, dostavilo grafički prikaz namjene površina iz Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, sa položajem kat.parcela broj 669 i 670 KO Markovina i navelo da se iste nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje (»Sl.list CG – »opštinski propisi« broj 12/14) i da se nalaze u prostoru predviđenom kao »poljoprivredna površina«.

S obzirom na navedeno izjašnjenje Prijestonice Cetinje — Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, kao i to da je predmetna katastarska parcela broj 670

u listu nepokretnosti broj 123 KO Markovina, u momentu podnošenja zahtjeva, po kulturi upisana kao »pašnjak 7. klase«, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je zatražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede i isto je u dopisu, broj: 14-919/24-1780/2 od 08.03.2024.godine, navelo da se shodno čl. 4 Zakona o poljoprivrednom zemljištu (»Sl. list RCG« br. 15/92 i »Sl.list CG« br. 32/2011), poljoprivredno zemljište koristi za poljoprivrednu proizvodnju, dok je čl. 19 istog zakona, propisano da se poljoprivredno zemljište može koristiti u nepoljoprivredne svrhe privremeno ili trajno pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom, a članom 22 istog zakona, propisano je da se trajna promjena namjene poljoprivrednog zemljišta može vršiti samo ako je prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene, što u konkretnom nije slučaj, pa se predmetna katastarska parcela broj 670 može koristiti isključivo u poljoprivredne svrhe.

Takođe se, na kraju mišljenja navodi, da se može udovoljiti predmetnom zahtjevu, uz uslov da se isto koristi u poljoprivredne svrhe.

Nadalje, shodno obraćanju podnosioca zahtjeva, pristupljeno je identifikaciji stvarnog stanja na terenu, te shodno službenoj zabilješci izlaska na lice mjesta stručnog lica Uprave za nekretnine i akta Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje br. 05-332/24-164 od 01.03.2024.godine, (Prilog: rješenje Uprave za nekretnine PJ Cetinje broj: 919-119-UPI-199/1/2024 od 01.03.2024. godine, rješenje broj: 919-119-UPI-800/1/2024 od 19.07.2024. godine i rješenje o ispravci broj: 919-119-UPI-800/1/2024 od 05.08.2024. godine), Uprava za nekretnine Područna jedinica Cetinje sprovela je promjenu kulture predmetnih katastarskih parcela br. 669 i 670, u »neplodno zemljište«. U odnosu na navedeno postupanje, izvršena je promjena u listu nepokretnosti broj 123, KO Markovina, na način što su katastarska parcela br. 669, površine 199 m² i 670, površine 432 m², upisane kao neplodno zemljište.

Uprava za nekretnine Crne Gore – Komisija za procjenu nepokretnosti, formirana rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-479 od 30.01.2024.godine, na zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana 02.10.2024.godine, dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta – katastarske parcele broj 669, površine 199 m² i katastarske parcele broj 670, površine 432 m² iz lista nepokretnosti broj 123 KO Markovina – PJ Cetinje, koja je utvrđena na ukupan iznos od 6.310,00 € odnosno 10,00 € po m².

Pravni osnov za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore sadržan je u Zakonu o državnoj imovini (»Sl.list CG«, br.21/09 i 40/11), članu 6 stav 1 i članu 29 stav 1, u kojima je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada Crne Gore.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu člana 29 Zakona o državnoj imovini, kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada Crne Gore, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetnih 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 predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetnih nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.

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

Zaključen između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE sa sjedištem u Podgorici, Ulica Proleterske brigade broj 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar . od oca -----, rođen u -----, dana ----- (slovima) godine, sa prebivalištem u Podgorici, Ulica -----, državljanin Crne Gore, JMB -----, lična karta broj -----, izdata od MUP-a Crne Gore – PJ---, dana----- godine (slovima) godine sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: **Prodavac**) i -----**Kupac**----- od oca -----, rođen u ----- dana (slovima) godine, u -----, državljanin Crne Gore, sa prebivalištem u -----, ul. ----- br. -----, JMB -----, lična karta broj -----, izdata od MUP-a Crne Gore – PJ -----, dana ----- godine (slovima) sa rokom važenja do -----, godine (slovima). (u daljem tekstu: **Kupac**)----- (Zajedno nazvani: **Ugovorne strane**)

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnosti u Prijestonici Cetinje, upisane u listu nepokretnosti broj 123, KO Markovina, Prijestonica Cetinje, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 669, u površini od 199 m², po načinu korišćenja „neplošno zemljište“ i katastarska parcela broj 670, u površini od 432 m², po načinu korišćenja „nepolodno zemljište“

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 123, KO Markovina, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 669, u površini od 199 m², po načinu korišćenja „neplošno zemljište“ i katastarska parcela broj 670, u površini od 432 m², po načinu korišćenja „nepolodno zemljište“, iz člana I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje da isplati kupoprodajnu cijenu iz člana 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dana ----- 2024. (slovima) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj ----- od ----- 2024. (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 predmetnim nepokretnostima sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nisu u bilo kakvom sudskom ili 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 Cetinje.-----

Prodavac garantuje Kupcu da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i ograničenja, kao da ih ne terete nikakva potraživanja, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica, kao i da predmetne nepokretnosti nisu 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 predmetnim nepokretnostima nijesu poznati, a Kupac izjavljuje da nepokretnost kupuje u videnom 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 Cetinje, 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 Cetinju.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 123, KO Markovina, Prijestonica Cetinje;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____ 2024. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti broj _____ od _____ 2024. godine;-----
- Uplatnice -----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac (1) -----

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

Uprava za državnu imovinu- Centrala(1) -----

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

Državna revizorska institucija (1) -----

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1) -----

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:

Vlada Crne Gore - Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Ministar

Slaven Radunović

Kupac: