

Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u listovima nepokretnosti br. 1879 i 2320 KO Rožaje, Opština Rožaje

Ministarstvu finansija obratila se Mirsada Šabotić iz Rožaja, zahtjevom za dokompletiranje UP 18, u zahvatu DUP-a "Centar II", opština Rožaje, odnosno za kupovinu suvlasničkog dijela katastarske parcele broj 932/17, KO Rožaje, površine 24 m², koji je u državnoj susvojini, kao i kupovinu katastarskih parcela br. 2514/15 površine 11 m² i 2514/16 površine 2m², obje upisane u list nepokretnosti broj 1879, KO Rožaje, Opština Rožaje, koje su u državnoj svojini, a sve u skladu sa članom 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11).

Naime, kako je navedeno u zahtjevu, Mirsada Šabotić iz Rožaja suvlasnica je katastarske parcele broj 932/17, KO Rožaje, površine 145 m², upisane u list nepokretnosti broj 2320 KO Rožaje, koja sa suvlasničkim dijelom katastarske parcele broj 932/17, KO Rožaje, površine 24 m² i katastarskim parcelama br. 2514/15 i 2514/16, KO Rožaje, čini UP 18, u zahvatu DUP-a "Centar II", opština Rožaje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, obratili smo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma za dobijanje mišljenja sa aspekta prostorno planske dokumentacije o namjeni za predmetnu katastarsku parcelu, koje je dostavilo akt broj 104-32/232-1 od 14.11.2018. godine, u kojem se navodi da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Takođe, ukazuju da se, shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona, pa je mišljenje potrebno pribaviti od nadležnog organa lokalne uprave Opštine Rožaje.

Nadalje, obratili smo se Opštini Rožaje - Sekretarijatu za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, za dobijanje mišljenja o namjeni predmetnih katastarskih parcela, sa aspekta planske dokumentacije.

Opštini Rožaje - Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine dostavila je akt broj 0401-1010 od 27.11.2018. godine, u kojem se navodi da se katastarske parcele br. 932/17, 2514/15 i 2514/16 KO Rožaje, nalaze unutar granica Detaljnog urbanističkog plana »CENTAR II«, a po namjeni pomenutog DUP-a kategorisana je kao - površina stanovanja srednje gustine.

Takođe, ukazuju da se predmetne katastarske parcele, u skladu sa Planom parcelacije DUP-a »CENTAR II«, nalaze unutar granica UP 18 u skladu sa grafičkim prilogom ovog akta.

Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za nekretnine Crne Gore da, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, 64/18) i članom 43 Zakona o državnoj imovini, izvrši procjenu vrijednosti nepokretnosti - suvlasničkog dijela katastarske parcele broj 932/17, u površini od 24 m², upisane u list nepokretnosti broj 2320 KO Rožaje i katastarskih parcela br. 2514/15 i 2514/16, obje upisane u list nepokretnosti broj 1879, KO Rožaje.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom broj 02-8238/3 od 07.02.2019. godine, dostavila izvještaj potkomisije o izvršenoj procjeni vrijednosti zemljišta - dijela katastarske parcele broj 932/17 KO Rožaje, i katastarskih parcela br. 2514/15 i 2514/16 KO Rožaje, prema kojem vrijednost predmetnih katastarskih parcela iznosi 140 €/m², odnosno vrijednost traženih ukupno 37 m² iznosi 5.180,00 €.

Pravni osnov za davanje saglasnosti sadržan je u članu 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini, kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlaštenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada ukoliko ovim zakonom nije drukčije određeno, kao i članu 40 stav 2 tačka 3 kojim je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučajevima kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele).

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

Zaključen između:-----

1. VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA, sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca __, rođen u __ dana __. (__) godine, sa prebivalištem u Podgorici, adresa ul. __, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMBG __, lična karta broj __, izdata od PJ Podgorica, dana __. __. (__) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj __ sa sjednice od __. __. godine (u daljem tekstu: **Prodavac**) i -----

2. __, od oca __, rođenog dana __. (__) godine, sa prebivalištem u Podgorici, Ul. __, JMBG __, lična karta broj __, izdata od strane PJ __ dana __. (__) godine i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: **Kupac**)-----
Zajedno nazvani: Ugovorne strane -----

Zajedno nazvani: Ugovorne strane -----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje suvlasnički dio katastarske parcele broj 932/17 KO Rožaje, površine 24 m², upisane u list nepokretnosti broj 2320 KO Rožaje i katastarske parcele br. 2514/15 površine 11 m² i 2514/16 površine 2m², obje upisane u list nepokretnosti broj 1879, KO Rožaje, Opština Rožaje, koje čine UP 18, u zahvatu DUP-a "Centar II", Opština Rožaje. -----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na katastarskim parcelama iz člana 1 ovog ugovora.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 5.180,00 €, koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana __. (__) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj __. (__)godine, koji čini sastavni dio ovog ugovora. -----

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je kupoprodajna cijena uredno i u cjelosti isplaćena uplatom na žiro račun Ministarstva finansija 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 susvojine na katastarskoj parceli broj 932/17 KO Rožaje, sa obimom prava 24/169, te nosilac prava svojine katastarskih parcela br. 2514/15 površine 11 m² i 2514/16 površine 2m², KO Rožaje, da nosilac prava susvojine/svojine na nepokretnostima nije u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao kupca da postane nosilac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Rožaje. -----

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 opisane 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 nepokretnostima 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, ali ugovorne strane saglasno konstatuju da je sadržina ovog ugovora dovoljna za njegovu punovažnost, te 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 Bar. -----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- Listovi nepokretnosti br. 1879 i 2320 KO Rožaje, Opština Rožaje;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj __ sa sjednice od . _ 2019. godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe 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 Rožaje (1) -----

Uprava za imovinu Crne Gore (1)-----

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

Državna revizorska institucija (1) -----

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVORAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore –Ministarstvo finansija

Ministar

Darko Radunović

Kupac:

Mirsada Šabotić iz Rožaja

JMBG