

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA KUPOVINU SUVLASNIČKOG DIJELA
KATASTARSKE PARCELE BROJ 1085/97, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 881, KO
RADOVIĆI, OPŠTINA TIVAT, PO PRAVU PREČE KUPOVINE**

Nekadašnjem Ministarstvu finansija obratila se Danica Kikanović, koju zastupa Marija Dejić, shodno punomoćju UZZ br. 1441/2013 od 10.12.2013. godine, ovjerenom od strane notarke Irene Kovačević, sa službenim sjedištem u Kotoru, dopisom od 21.02.2020. godine, sa prijedlogom da na osnovu člana 32 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09), Vlada Crne Gore – ovo ministarstvo, kupi dio parcela čiji je ona suvlasnik sa Vladom Crne Gore.

S tim u vezi, uvidom u dostavljenu dokumentaciju, konkretno list nepokretnosti broj 881, KO Radovići, Opština Tivat, utvrđeno je da je na predmetna katastarska parceli broj 1085/97, KO Radovići, bila u susvojini Crne Gore, u obimu 1/10, a da je Danica Kikanović imala pravo susvojine u obimu 9/10, a pravo raspolaganja imala Vlada Crne Gore, u obimu 1/10. Ukupna površina predmetne katastarske parcele iznosi 1.547 m².

Razmatrajući dostavljenu ponudu utvrđeno je sljedeće:
Vlada Crne Gore, Opština Tivat i Luštica Development AD Podgorica zaključile su Ugovor o zakupu i izgradnji OV. br. 32672 od 23.10.2009. godine.

Navedenim Ugovorom, u poglavlju 29, ostale ugovorne odredbe koje se odnose na Vladu, ugovoreno je da je Vlada obavezna da reguliše imovinsko pravne odnose na području Kamenoloma u roku od 18 mjeseci od dana potpisivanja ovog Ugovora, kako bi nakon regulisanja istog predmetno zemljište na području Kamenoloma činilo dio lokacije koja se daje u zakup pod uslovima pomenutog Ugovora.

Naime, u prethodnom periodu ispunjen je dio obaveza predviđenih Ugovorom o zakupu i izgradnji. Kako su potpisivanjem i ovjerom Protokola o datumu stupanja na snagu Ugovora, od 11.10.2013. godine, nastavljene aktivnosti u cilju ispunjavanja obaveza koje proizilaze iz glavnog Ugovora o zakupu i izgradnji, a tiču se rješavanja imovinsko – pravnih odnosa kako na lokalitetu Kamenoloma, tako i na cijelom lokalitetu Luštica, to je ovo ministarstvo izvršilo pregled aktivnosti, te utvrdilo da je za određene lokacije sproveden postupak eksproprijacije.

U konkretnom slučaju, za službene potrebe ovog ministarstva, ovlašćena geodetska agencija "Geo-Metar" d.o.o. Podgorica izradila geodetski Elaborat eksproprijacije originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, katastarske parcele broj 1085/97, KO Radovići, Opština Tivat, broj: 3-61/20 od 17.03.2020. godine, ali kako je Danica Kikanović na predmetnoj katastarskoj parceli upisana kao suvlasnica sa Crnom Gorom – Vladom Crne Gore, to su se stvorili uslovi za kupovinu njenog suvlasničkog dijela, a sve u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosim ("Sl. list CG", broj 19/09).

Naime, Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima, članom 132 st. 3 i 4, propisano je da u slučaju prodaje suvlasničkog dijela ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine, kao i da ako suvlasnik, u roku od 10 dana od dana kada mu je dostavljena pisana ponuda za kupovinu suvlasničkog dijela, ne prihvati ponudu, ponuđač može svoj suvlasnički dio prodati trećem licu.

Naime, nekadašnja Uprava za nekretnine - Područna jedinica Tivat donijela je Rješenje broj, 954-121-UPI-1365/2016, od 31.03.2017. godine, kojim se dozvoljava parcelacija katastarske parcele broj 1085/1, u naravi „šume 3. klase“, površine 201193 m², u „B“ listu lista nepokretnosti 653, KO Radovići, upisane na ime Crna Gora, u obimu prava 1/1 svojine i Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1 raspolaganje, a promjena se vrši na osnovu pravosnažne presude Osnovnog suda u Kotoru, posl. br. P. 262/13/08 od 17.07.2013. godine, koja je preinačena presudom Višeg suda u Podgorici Gž. Br. 4241/13 od 14.03.2014. godine, kojom je utvrđeno da tužilji Danici Kikanović pripada pravo susvojine, u obimu prava 9/10, na dijelu katastarske parcele broj 1085/1 iz lista nepokretnosti broj 653, KO Radovići, koja odgovara čestici zemlje 1786, KO Radovići, u površini od 1.547 m² i spiska prijava broj 2/2016, strana broj 16, redni broj 28/2016, za KO Radovići, te novo stanje glasi:

- katastarska parcela broj 1085/97, u naravi „šume 3. klase“, površine 1.547 m², u „B“ listu novog lista nepokretnosti za KO Radovići, upisati na imena: 1. Danica Kikanović u obimu prava 9/10 susvojine i Crna Gora, u obimu prava 1/10 susvojine (raspolaganje Vlade Crne Gore za 1/10)
- U „G“ listu novog lista nepokretnosti za KO Radovići, ne prenose se tereti iz lista nepokretnosti broj 653, KO Radovići.
- Osnov sticanja je „pravosnažna sudska odluka“.

U skladu sa navedenim rješenjem o promjeni upisa Uprave za nekretnine - Područna jedinica Tivat, predmetna katastarska parcela je upisana u list nepokretnosti broj 881, KO Radovići, Opština Tivat.

Nadalje, nekadašnja Uprava za nekretnine Crne Gore uz akt, broj 02-1449/2 od 25.06.2020. godine, dostavila izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti za teritoriju Opštine Tivat, za potrebe procjene katastarske parcele 1085/97, KO Radovići, broj 02-1449 od 24.06.2020. godine, prema kojem Izvještaju vrijednost dijela katastarske parcele broj 1085/97, površine 1.392,30 m² ukupno iznosi 27.846,00 €, odnosno 20,00 €/m².

S tim u vezi, nekadašnje Ministarstvo finansija je pomenuti Izještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti dostavilo podnosiocu zahtjeva, g-đi Danici Kikanović, koja je na isti nekadašnjem Ministarstvu finansija dostavila prigovor dana 15.07.2020. godine, a koji prigovor je ministarstvo prosljedilo nekadašnjoj Upravi za nekretnine Crne Gore, na uvid i izjašnjenje.

Nekadašnja Uprava za nekretnine Crne Gore je, postupajući po predmetnom prigovoru na Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj 02-1449 od 24.06.2020. godine, dostavila odgovor nekadašnjem Ministarstvu finansija, aktom broj 02-1449/4 od 29.07.2020. godine, prema kojem prema vrijednost dijela katastarske parcele broj 1085/97, površine 1.392,30 m² nakon razmatranja predmetnog prigovore, ukupno iznosi 69.615,00 €, odnosno 50,00 €/m².

Zatim, nekadašnje Ministarstvo finansija je pomenuti odgovor na prigovor na Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj 02-1449/4 od 29.07.2020. godine, dostavilo podnosiocu zahtjeva, g-đi Danici Kikanović, koja je na isti nekadašnjem Ministarstvu finansija dostavila novi prigovor dana 04.09.2020. godine, a koji prigovor je ministarstvo takođe prosljedilo nekadašnjoj Upravi za nekretnine Crne Gore, na uvid i izjašnjenje.

Na pomenuti prigovor, nekadašnja Uprava za nekretnine Crne Gore je nekadašnjem Ministarstvu finansija dostavila odgovor aktom broj 02-1449/6 od 16.09.2020. godine, u kom je u krajnjem navedeno da je Uprava za nekretnine Crne Gore već izvršila korekciju cijene i da ostaje pri već datoj cijeni od 50,00 €/m².

Nekadašnje Ministarstvo finansija je takođe sa pomenutim odgovorom nekadašnje Uprave za nekretnine Crne Gore, akt broj 02-1449/6 od 16.09.2020. godine upoznalo podnosioca zahtjeva, g-đu Danicu Kikanović, koja je dana 12.11.2020. godine dostavila nekadašnjem Ministarstvu finansija dopis, kojim obavještava da je saglasna sa predmetnim Izveštajem o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj 02-1449/4 od 29.07.2020. godine, izrađenom od strane nekadašnje Uprave za nekretnine Crne Gore, prema kojem prema vrijednost dijela katastarske parcele broj 1085/97, površine 1.392,30 m² ukupno iznosi 69.615,00 €, odnosno 50,00 €/m².

Zatim je podnosilac zahtjeva, g-đa Danica Kikanović, ovom ministarstvu dana 4.12.2020. godine dostavila dopis kojim obavještava ministarstvo da je nekadašnja Uprava za nekretnine – Područna jedinica Tivat donijela rješenje broj 954-109-UPI-1365/2016 od 26.11.2020. godine, kojim se dozvoljava parcelacija (izdvajanje č.z.) katastarske parcele broj 1085/1, u naravi "šuma 3. klase", površine 201193 m², u "B" listu lista nepokretnosti broj 653, KO Radovići, upisane na ime Crna Gora, u obimu prava 1/1 svojina (raspolaganje Vlade Crne Gore za 1/1), pa novo stanje glasi: "katastarsku parcelu broj 1085/97, u naravi "šume 3. klase", površine 1.547 m², u „B“ listu novog lista nepokretnosti za KO Radovići, upisati na imena:

- Kikanović Danica, u obimu prava 19/30 susvojina,
- Crna Gora, u obimu prava 1/1 svojina,
- Vlada Crne Gore, u obimu prava 11/30 susvojina."

S obzirom na naprijed izmijenjen obim suvlasničke strukture, shodno naprijed navedenom rješenju nekadašnje Uprave za nekretnine – Područne jedinice Tivat, broj 954-109-UPI-1365/2016 od 26.11.2020. godine, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja je zataržilo od nekadašnje Uprave za nekretnine Crne Gore, da u skladu sa pomenutim izmjenama obima suvlasničkih djelova katastarske parcele broj 1085/97, KO Radovići, dostavi ovom ministarstvu korigovan Izveštaj o procjeni vrijednosti predmetne nepokretnosti.

S tim u vezi, Uprava za katastar i državnu imovinu dostavila je ovom ministarstvu uz akt broj 01-012/21-1449/12-20 od 08.09.2021. godine, Izveštaj o procjeni vrijednosti zemljišta u Tivtu koje je evidentirano kao katastarska parcela broj 1085/97, površine 1.547 m², KO Radovići, LN 881, od avgusta 2021. godine, prema kojem tržišna vrijednost katastarske parcele broj 1085/97, KO Radovići, iznosi 117,00 €/m², odnosno ukupna vrijednost iznosi 180.999,00 €.

Takođe, Uprava za katastar i državnu imovinu je uz akt broj 01-012/21-1449/14-20 od 11.11.2021. godine, dostavila Dopunu naprijed pomenutog Izvještaja o procjeni vrijednosti zemljišta u Tivtu, koje je evidentirano kao katastarska parcela broj 1085/97, površine 979,80 m², KO Radovići, LN 881, od novembra 2021. godine, u kojem je precizirana vrijednost suvlasničkog dijela podnosioca zahtjeva, g-đe Danice Kikanović i to $978,80 \text{ m}^2 \times 117,00 \text{ €/m}^2 = 114.636,60 \text{ €}$.

Ministarstvo finansija i socijalnog staranja je naprijed pomenuti Izještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti dostavilo podnosiocu zahtjeva, g-đi Danici Kikanović, na uvid i izjašnjenje, koja je aktom od 02.11.2021. godine obavijestila ovo ministarstvo da je saglasna sa procijenjenim iznosom iz pomenutog izvještaja.

Nadalje, Direktorat za imovinsko pravne poslove ovog ministarstva je zatražio mišljenje Direktorata za državni budžet, po pitanju obezbjeđivanja predmetnih sredstava u iznosu od 114.636,60 €, koja su potrebna za kupovinu suvlasničkog dijela predmetne katastarske parcele, pa je Direktorat za državni trezor dostavio dopis 03-07-Sl. od 25.10.2021. godine, u kojem je navedeno da potrebna sredstva za realizaciju navedenog nijesu planirana Zakonom o budžetu za 2021. godinu, pa s tim u vezi, potrebno je razmotriti mogućnost korišćenja sredstava tekuće budžetske rezerve za predmetne namjene. U krajnjem su ukazali da je, u skladu sa članom 43 Zakona o budžetu i fiskalnoj odgovornosti, o korišćenju sredstava tekuće budžetske rezerve potrebno dobiti prethodnu saglasnost Vlade.

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen godine između:

1. **KIKANOVIĆ DANICE**, iz _____, rođene u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____, adresa _____, državljanka _____, JMB _____, lična karta broj _____ (slovima), izdata od _____, dana _____. (slovima) godine, sa rokom važenja ____ (slovima) godina (u daljem tekstu: **Prodavac**)

i
2. **VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA I SOCIJALNOG STARANJA**, sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koje zastupa ministar mr Milojko Spajić, od oca _____, rođen u _____, dana _____. (slovima) godine, sa prebivalištem u _____, adresa _____, državljanin _____, JMB _____, lična karta broj _____ (slovima), izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja ____ (slovima) godina, ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore broj: _____, sa sjednice od _____, (u daljem tekstu: **Kupac**) (zajedno nazvani: **Ugovorne strane**)

I PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je suvlasnički dio Prodavca u obimu prava 19/30, na nepokretnosti u Opštini Tivat, upisanoj u listu nepokretnosti broj 881, KO Radovići, iz "A" lista, označenoj kao katastarska parcela broj 1085/97, po načinu korišćenja „šuma 3. klase“, površine 1.547 m², na kojoj je Kupac upisan sa obimom prava susvojinje 11/30.

II PRODAJA

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu svoj suvlasnički dio od 19/30 na nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora - iz lista nepokretnosti broj 881, KO Radovići, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 1085/97, po načinu korišćenja „šuma 3. klase“, površine 1.547 m², a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati kupoprodajnu cijenu u iznosu od 114.636,60 (slovima) €. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je kupoprodajna cijena uredno i u cjelosti isplaćena uplatom na račun Prodavca, broj _____, o čemu je, kao dokaz, Kupac Prodavcima predao ovjereni primjerak uplatnice, koja čini sastavni dio ovog ugovora.

IV ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Prodavci garantuju Kupcu da je nosilac prava susvojinje na predmetnoj nepokretnosti sa obimom prava od 19/30, te da nepokretnost nije 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 katastar i državnu imovinu – Područne jedinice Tivat. -----

Prodavac garantuje Kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna od neupisanih prava i ograničenja, kao i 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 im 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 njihovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za katastar i državnu imovinu – Područne jedinice Tivat, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora, u obimu prava 1/1.-----

VII TROŠKOVI -----

Porez na promet 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 Tivtu.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 881, KO Radovići, Opština Tivat;-----

- Zaključci Vlade Crne Gore broj: _____ sa sjednice od _____;-----

- Uplatnice.-----

X PRIMJERCII UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

- Kupac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija i socijalnog staranja (1) -----

- Prodavac (1) -----

- Uprava za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Tivat (1) -----

- Uprava prihoda i carina – Područna jedinica Tivat (1) -----

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

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:
Danica Kikanović

Kupac:
Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija i socijalnog staranja
Ministar mr Mijlojko Spajić

