

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 2680/21, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 1805, KO
ROŽAJE, OPŠTINA ROŽAJE**

Ministarstvu finansija obratio se Ramo Dautović iz Rožaja, zahtjevom od 05.11.2019. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Džave Crne Gore, i to dijela katastarske parcele broj 2680/1, u površini od 500 m², po načinu korišćenja „pašnjak 2. klase“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 1805, KO Rožaje, Opština Rožaje (novoformirana katastarska parcela broj 2680/21, u površini od 500 m², po načinu korišćenja „pašnjak 2. klase“, evidentirana u listu nepokretnosti broj 1805, KO Rožaje, Opština Rožaje).

Uvidom u prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz predmetni zahtjev dostavljen Geodetski elaborat originalnih terenskih radova, izrađen od strane Preduzeća za izvođenje geodetskih radova „Geo Expert“ d.o.o. Podgorica, broj 111/19 od 31.10.2019. godine, a ovjeren kod Uprave za nekretnine Crne Gore, dana 28.11.2019. godine i list nepokretnosti broj 1805, KO Rožaje, Opština Rožaje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 104-133/307-1 od 27.11.2019. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata. Takođe su naveli da, budući da se, shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno do roka iz člana 217 istog zakona, potrebno je obratiti se nadležnom organu lokalne uprave Opštine Rožaje.

Obzirom na dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 0401-1164/1 od 18.11.2019. godine, navedeno je da se cijepana katastarska parcela broj 2680/21, KO Rožaje, ukupne površine 500 m², koja je nastala cijepanjem katastarske parcele broj 2680/1, KO Rožaje, nalazi u granicama detaljnih urbanističkih planova u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom Opštine Rožaje do 2020. godine, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona Zeleni“, zona Z1, za koji trenutno nije izrađena detaljna razrada, odnosno urbanistička parcelacija. Takođe su naveli da, prema grafičkom prilogu Detaljna namjena površina iz Prostornog plana Opštine Rožaje do 2020. godine („Službeni list RCG – opštinski propisi“, br. 31/12 i 2/17) namjena predmetne parcele broj 2680/21, KO Rožaje je „površina za mješovite namjene“.

Nadalje, kako je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja "pašnjak 2. klase", ovo ministarstvo je tražilo i mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja. U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj: 460-31/18-7 od 20.12.2019. godine, navedeno je da imajući u vidu član 22 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. list RCG", br. 15/92, 59/92, 27/94 i "Sl. list CG", br. 73/10 i 32/11), koji propisuje da se trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatuje da sa stanovišta njihovih nadležnosti nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji, uz prethodno poštovanje zakonom propisanih procedura, kao i podsjećanje da konačnu odluku donosi Vlada Crne Gore.

Takođe, Ministarstvo finansija je od Uprave za imovinu tražilo da kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Rožaje, inicira pokretanje postupaka parcelacije, pa je s tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Rožaje donijela rješenje broj: 01-464-387/2019 od 09.12.2019. godine, kojim se u odjeljku A lista broj 1805, KO Rožaje, upisuje novo stanje i to: cijepana katastarska parcela broj 2680/21 (dio stare katastarske parcele broj 2680/1), pašnjak 2. klase, površine 500 m².

Zatim je Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je uz akt broj: 02-9784/1 od 23.01.2020. godine, Izveštaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene katastarske parcele broj 2680/1, upisane u list nepokretnosti broj 1805, KO Rožaje, Opština Rožaje, broj: 02-9784 od 16.01.2020. godine, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 25,00 €, odnosno vrijednost traženih 500 m² je ukupno 12.500,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 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 Crne Gore.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu člana 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 predmetne nepokretnosti, objavljivanje Javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za prodaju predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetne 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 FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar, -----, od oca -----, rođen -----, dana ----- (slovima) godine, sa prebivalištem u -----, Ulica -----, diplomirani -----, državljanin Crne Gore, JMBG -----, lična karta broj -----, izdata od Područne jedinice -----, dana ----- (slovima) godine sa rokom važenja ----- (slovima) godina (u daljem tekstu: **Prodavac**) i -----

KUPCA, -----, rođen u -----, dana ----- (slovima) godine, sa prebivalištem u ----- adresa -----, JMBG -----, lična karta broj -----, izdata od PJ -----, dana ----- (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina, (u daljem tekstu: **Kupac**) -----
(Zajedno nazvani: **Ugovorne strane**) -----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nekretninu u Opštini Rožaje, upisanu u listu nepokretnosti broj 1805, KO Rožaje, iz "A" lista, označenu kao: -----
- katastarska parcela broj 2680/21, po načinu korišćenja „pašnjak 2. klase”, površine 500 m². -----

II PRODAJA -----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 1805, KO Rožaje, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 2680/21, po načinu korišćenja „pašnjak 2. klase”, površine 500 m² iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora. -----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi ----- eura (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana _____.2020. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od _____.2020. (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 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 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 1/1, sa čime je Kupac saglasan. -----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati i da kupuje nepokretnost 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 nepokretnosti opisanoj 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, pa 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 Rožajama.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 1805, KO Rožaje, 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 PRIMJERCIM 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) -----

-Državna revizorska institucija (1)-----

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

-Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

-Uprava za imovinu (1)-----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija
Ministar Darko Radunović

Kupac:
