

Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list nepokretnosti broj 603 KO Lješevići, Opština Kotor

Ministarstvu finansija obratila se Lidija Gospić iz Tivta, punomoćnica Dmitry Rydanova, državljanina Ruske Federacije, zahtjevom za dokompletiranje urbanističke parcele broj UP 120 u zahvatu DUP-a "Bigova", opština Kotor, odnosno za kupovinu zemljišta katastarske broj 1524/25, površine 167 m², upisane u list nepokretnosti broj 603, KO Lješevići, Opština Kotor.

Naime, kako se navodi u dostavljenom zahtjevu, Dmitry Rydanov vlasnik je katastarske parcele broj 1524/5, upisane u list nepokretnosti broj 431 KO Lješevići, koja sa predmetnom katastarskom parcelom čini UP 120 u zahvatu DUP-a "Bigova", opština Kotor.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, obratili smo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma za dobijanje mišljenja sa aspekta planske dokumentacije o namjeni za predmetnu katastarsku parcelu, a koje je dostavilo akt broj 104-133/254-1 od 16.10.2019. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Istim aktom ukazuju da je potrebno da se za mišljenje obratimo nadležnom organu lokalne uprave Opštine Kotor.

Dalje, obratili smo se Opštini Kotor – Sekretarijatu za Urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, za mišljenje sa aspekta prostorno planske dokumentacije, a koja je dostavila akt broj 0303-15405 od 12.11.2019. godine, kojim se ukazuje da se katastarska parcela broj 1524/25 KO Lješevići, nalazi u zahvatu DUP-a Bigova ("Sl. list CG" – opštinski propisi, broj 35/11), čini dio urbanističke parcele broj 120, a po namjeni predstavlja – površine za stanovanje.

Istim aktom dostavljen je Izvod iz DUP-a Bigove, ("Sl. list CG" – opštinski propisi, broj 35/11).

Takođe, Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za imovinu da, shodno članu 20 stav 2 alineja 4 Zakona o državnoj imovini, a u skladu sa važećim planskim dokumentom, pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Kotor, pokrene postupak promjene kulture zemljišta, u skladu sa članom 43 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list RCG", br. 29/07, "Službeni list CG", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 37/17 i 17/18), za katastarsku parcelu broj 1524/25, po načinu korišćenja „šume 4. klase“, površine 167 m², upisane u list nepokretnosti broj 603 KO Lješevići, Opština Kotor.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine, odnosno savjetnik za klasiranje šuma i zemljišta gđin Veselin Lakić dostavio je akt broj 02-9390/1 od 19.12.2019. godine, u kojem se navodi da shodno važećoj planskoj dokumentaciji prostornog planiranja dostavljeno aktom broj 0303-15405 od 12.11.2019. godine, u kojem se navodi da katastarska parcela broj 1524/25 KO Lješevići, nalazi u zahvatu DUP-a Bigova ("Sl. list CG" – opštinski propisi, broj 35/11), čini dio urbanističke parcele broj 120, a po namjeni predstavlja – površine za stanovanje, pa s tim u vezi a shodno članu 42 stav 3 i 4 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, navodi

se da zemljište za koje je određena namjena upisuje se u neplodno zemljište i određuje se namjena, shodno onoj koja je određena planskim dokumentom.

Takođe, Područna jedinica Kotor donijela je rješenje broj 954-106-UPI-3856/2019 od 05.02.2020 godine, kojim se vrši promjena kulture na katastarskoj parceli broj 1524/25, po načinu korišćenja „šume 4. klase“, površine 167 m², upisana u list nepokretnosti broj 603 KO Lješevići, Opština Kotor, pa novo stanje glasi:

katastarska parcela broj 1524/25, po načinu korišćenja „neplodno zemljište“ (površine za stanovanje), površine 167 m², upisana u list nepokretnosti broj 603 KO Lješevići, Opština Kotor, svojina Drve Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore.

Takođe, obratili smo 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 („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11) izvrši procjenu vrijednosti katastarske parcele broj 1524/25, površine 167 m², upisane u list nepokretnosti broj 603 KO Lješevići, Opština Kotor.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom broj 02-445/2 od 05.05.2020. godine, dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta - katastarske parcele broj 1524/25 KO Lješevići, prema kojem vrijednost predmetne katastarske parcele iznosi ukupno 35.821,50 €, odnosno vrijednost zemljišta po m²/214,5€.

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 ovlašćenja 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).

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu člana 29 stav 1 i člana 40 stav 2 tačka 3 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, sprovođenje postupka neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, pripremanje Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

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 Dušana, rođen u Titogradu, dana __. marta __. (__) godine, sa prebivalištem u Podgorici, adresa ul. Ivana Vujoševića, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB __, lična karta broj __, izdata od strane MUP-a, PJ Podgorica, dana 6. avgusta 2014. (šestog avgusta dvijehiljadečetnaeste) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj __ od __. __. (__) godine, (u daljem tekstu: **Prodavac**) i
2. _____, rođenog __ (__) godine, sa prebivalištem u __, adresa __, JMB __, lična karta broj __, izdata od strane MUP-a - PJ, dana __. (__) godine i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: **Kupac**).
Zajedno nazvani: Ugovorne strane.

I PREDMET PRODAJE

Prodavac Kupcu prodaje katastarsku parcelu broj 1524/25 površine 167 m², upisanu u list nepokretnosti broj 603, KO Lješevići, Opština Kotor, koja čini dio urbanističke parcele broj UP 120, koja se nalazi u okviru DUP-a "Bigova", Opština Kotor.

II PRODAJA

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli iz člana 1 ovog ugovora.

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 35.821,50 (tridesetipethiljada osamstodvadesetjedan i pedeset)€, 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 __ od __. (__)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 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 Budva.

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 Kotor, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti 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 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, 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 Kotoru.

IX SASTAVNI DIO UGOVORA

List nepokretnosti broj, KO Lješevići, Opština Kotor;

Zaključci Vlade Crne Gore, broj __ od __ 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 Kotor (1)

Uprava za imovinu Crne Gore (1)

Poreska uprava – Područna jedinica Kotor (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:

JMB