

**Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore,
upisane u listu nepokretnosti broj 91, KO Reč, Opština Ulcinj**

Ministarstvu finansija obratio se Arian Đokaj iz Tuzi, zahtjevom od 17.11.2017. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Države Crne Gore – katastarske parcele broj 376/3, u površini od 600 m² i dijelova katastarske parcele broj 376/1, u površinama od 942 m² i 2.093 m² (novoformirane katastarske parcele br. 376/6, u površini od 2.093 m² i br. 376/7, u površini od 942 m²), sve evidentirane u listu nepokretnosti broj 91, KO Reč, Opština Ulcinj.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija tražilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, akt broj: 104-32/207-1 od 27.11.2017. godine, navedeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata i da je u toku izrada Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, te da se predmetne katastarske parcele, shodno utvrđenom Nacrtu pomenutog planskog dokumenta, nalaze u prostoru označenom kao šumske površine.

Nadalje, u dostavljenom mišljenju Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, akt broj: 05-687/1-17 od 06.12.2017. godine, navedeno je da je shodno Prostorno urbanističkom planu Ulcinja do 2020. godine („Sl. list Crne Gore”, broj 16/17) namjena površina za katastarsku parcelu broj 376/3, KO Reč, „šumske površine”, dok je namjena površina za katastarsku parcelu broj 376/1, KO Reč, „šumske površine”, a sa zapadne strane u površini od 82 m² i južne strane u površini od 62 m², dijelovi katastarske parcele zalaze u namjenu površina „GP ruralna naselja”.

Takođe, kako je uvidom u list nepokretnosti utvrđeno je da je katastarska parcela broj 376/1, KO Reč, Opština Ulcinj, koja je predmet zahtjeva po kulturi šuma 3. klase, to je Ministarstvo finansija tražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja. U dostavljenom mišljenju, akt broj: 460-206/17-4 od 22.01.2018. godine, navedeno je da imajući u vidu član 22 stav 2 Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Sl. list Crne Gore”, broj 32/11) koji navodi da se trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene, a u skladu sa svim prethodno dobijenim izjašnjenjima sa aspekta planiranja prostora i prostorno-planske dokumentacije, sa stanovišta nadležnosti tog ministarstva nema primjedbi za udovoljenje zahtjevu, u skladu sa odredbama koje se odnose na raspolaganje državnom imovinom i svojinsko-pravnim odnosima.

Imajući u vidu navedeno, ovo ministarstvo je preko nadležnog organa Uprave za imovinu, aktom broj: 07-19887/7-2017 od 02.02.2018. godine, iniciralo postupak parcelacije kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj, koja je donijela rješenja broj: 953-47/2018-SL od 15.02.2018. godine i broj: 953-60/2018-SL od 22.02.2018. godine, kojima

se dozvoljava promjena upisa u KO Reč, Opština Ulcinj i formiraju nove parcele br. 376/6 i br. 376/7, po osnovu elaborata originalnih podataka o izvršenim radovima, koji je sačinilo ovlašćeno Društvo za izvođenje geodetskih radova i pružanje usluga „Geopremjer“ d.o.o. iz Podgorice.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedenih nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, broj: 02-650/5 od 10.04.2018. godine, prema kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti po m² iznosi 16,77 €, odnosno vrijednost traženih 3.635 m² je 60.958,95 €. Na pomenuti Izvještaj o procjeni, podnosilac zahtjeva je uložio prigovor, koji je Ministarstvo finansija aktom broj: 07-19887/8-2017 od 12.04.2018. godine proslijedilo Upravi za nekretnine Crne Gore na izjašnjenje.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore je Ministarstvu finansija aktom broj: 02-650/9 od 25.05.2018. godine, dostavila inovirani Izvještaj komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti za teritoriju Opštine Ulcinj, za potrebe procjene katastarskih parcela br. 376/3, 376/6, 376/7, KO Reč, prema kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti po m² iznosi 8,00 €, odnosno vrijednost traženih 3.635 m² je 29.080,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Sl. 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.

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

Zaključen između: -----

PRODAVAC sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar, -----, -----, -----, -----, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj ----- sa sjednice od -----, (u daljem tekstu: Prodavac)-----

KUPAC, -----, 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)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac kupcu prodaje nekretnine u Opštini Ulcinj, upisanu u listu nepokretnosti broj 91, KO Reč, iz "A" lista, označene kao:-----

- katastarska parcela broj 376/3, po kulturi neplodna zemljišta, površine 600 m²,---
- katastarska parcela broj 376/6, po kulturi šuma 3. klase, površine 2.093 m² i-----
- katastarska parcela broj 376/7, po kulturi šuma 3. klase, površine 942 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 91, KO Reč, iz "A" lista, označenim kao katastarska parcela broj 376/3, po kulturi neplodna zemljišta, površine 600 m², katastarska parcela broj 376/6, po kulturi šuma 3. klase, površine 2.093 m² i katastarska parcela broj 376/7, po kulturi šuma 3. klase, površine 942 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 predmetnih nepokretnosti iznosi 29.080,00 (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana ----- godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj ---- od ----- (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 nijesu 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 Ulcinj. -----

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 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 predmetnim nepokretnostima nijesu poznati i da kupuje nepokretnosti 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 Ulcinj 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, 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 Ulcinju.-

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 91, KO Reč, Opština Ulcinj;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ----- sa sjednice od ----- 2018. godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti,-----
- Uplatnice. -----

X PRIMJERCI UGOVORA -----
Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----
Kupac (1) -----
Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----
Uprava za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj (1) -----
Poreska uprava – Područna jedinica Ulcinj (1) -----
Državna revizorska institucija (1) -----
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----
Uprava za imovinu (1) -----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Kupac:
