

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI
U SVOJINI CRNE GORE, UPISANE U LISTU NEPOKRETNOSTI
BROJ 179, KO BIJELA CRKVA, OPŠTINA ROŽAJE**

Preduzeće „Kvatro - RH“ d.o.o. iz Rožaja obratilo se Ministarstvu finansija zahtjevom od 03.03.2017. godine, kojim je tražena kupovina nepokretnosti u svojini države – dijela katastarske parcele broj 1055, po kulturi neplodno zemljište, u površini od 1.676 m², koja je ukupne površine 58.948 m², upisana u listu nepokretnosti broj 179, KO Bijela Crkva, Opština Rožaje. Podnosilac zahtjeva je 21.03.2017. godine dostavio dopunu zahtjeva kojom je precizirao da traži da kupi dio katastarske parcele broj 1055, po kulturi neplodno zemljište, u površini od 997 m², upisane u listu nepokretnosti broj 179, KO Bijela Crkva, Opština Rožaje, radi proširenja kapaciteta svoje firme, konkretno radi povećanja parking prostora za mašine.

Uz zahtjev je dostavljen list nepokretnosti i elaborat uslovne parcelacije.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za imovinu da kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Rožaje pokrene postupak uređenja lista nepokretnosti broj 179, KO Bijela Crkva, Opština Rožaje, u dijelu koji se odnosi na podatke o vlasniku ili nosiocu prava, a shodno pozitivnim zakonskim propisima.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Rožaje donijela je rješenje, broj 01-464-67/17 od 22.03.2017. godine, kojim je u „B“ listu lista nepokretnosti upisana Crna Gora, kao vlasnik, a Vlada Crne Gore kao subjekt raspolaganja.

Nadalje, traženo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje, broj 104-32/31-1 od 15.03.2017. godine, u kojem je navedeno da se katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenta.

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje dostavio je mišljenje, broj 223 od 13.03.2017. godine, u kojem je navedeno da se predmetne apovršina nalazi van zahvata granica Detaljnih urbanističkih planova Opštine Rožaje, a da po Prostorno – urbanističkom planu opštine Rožaje („Sl. list CG – opštinski propisi“, broj 31/12) u grafičkom prilogu Opšta namjena površina predmetno zemljište namijenjeno je za zelene i rekreacione površine, a uz mišljenje je dostavljen izvod iz PUP-a.

U vezi sa navedenim, a obzirom na svrhu radi koje je zahtjev podnjet, Ministarstvo finansija je tražilo dopunu pomenutog mišljenja, u smislu da li se na zemljištu koje je predmet zahtjeva može biti izgrađen parking.

S tim u vezi, Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje je dostavio dopunu mišljenja, broj 335 od 12.04.2017. godine, u kojem je navedeno da pomenuta višefunkcionalna namjena daje mogućnost izgradnje objekata različitog sadržaja poa i parking prostora, u skladu sa posebnim propisim akoji uređuju tu oblast.

Uprava za nekretnine Crne Gore je dostavila Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti od 28.02.2017. godine, shodno kojem dio katastarske parcele 1055 u

površini od 832 m², uz magistralni put Berane – Rožaje (koje je u prvoj zoni van GUP-a) vrijedi 14,00 € po m², a dio katastarske parcele 1055 u površini od 844 m², koje je isto van GUP-a, ali nije u prvoj zoni, vrijedi 3,00 € po m².

Nadalje, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za imovinu da kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Rožaje, sprovede Elaborat uslovne parcelacije koji je podnosilac zahtjeva dostavio, pa je nakon sprovedenog postupka dio katastarske parcele u površini od 997 m² dobio novi broj, te je predmet zahtjeva katastarska parcela broj 1055/2, u površini od 997 m², upisana u listu nepokretnosti broj 179, KO Bijela Crkva, Opština Rožaje.

Obzirom na protek vremena od perioda dobijanja mišljenja, do postupka parcelacije katastarske parcele, Ministarstvo finansija je tražilo izjašnjenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje i Uprave za nekretnine da li ostaju pri ranije datim mišljenjima, odnosno procjeni.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje, broj 104-32/31-3 od 23.11.2017. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Uprava za nekretnine je uz akt, broj 02-7634/9-16 od 07.12.2017. godine, dostavila izjašnjenje Komisije da ostaju pri ranije datoj procjeni.

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje je, nakon brojnih urgencija Ministarstva finansija, dostavio mišljenje, broj 0401-629/1 od 18.07.2018. godine, u kojem je navedeno da se predmetna površina nalazi van zahvata granica Detaljnih urbanističkih planova Opštine Rožaje, a prema Prostorno – urbanističkom planu opštine Rožaje („Sl. list CG – opštinski propisi“, broj 31/12) u grafičkom prilogu Opšta namjena površina (model A - pdf) predmetno zemljište namijenjeno je za zelene i rekreacione površine (travnjaci, livade, poljoprivredne površine itd.), da se radi o opštoj namjeni površina gdje se ne daju bliže smjernice projektovanja ili izgradnje.

Imajući u vidu da se Sekretarijat nije precizno izjasnio da li sa aspekta prostorno – planske dokumentacije ima smetnji da se udovolji zahtjevu podnosioca, Ministarstvo finansija je tražilo dopunu mišljenja. S tim u vezi, Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje je dostavio dopunu mišljenja, broj 0401-629/2 od 02.08.2018. godine, u kojem je navedeno da obzirom da se otkup dijela parcele traži za formiranje parking prostora kako bi se proširili postojeći kapaciteti poslovanja objekta, a koji nijesu u suprotnosti sa planiranom namjenom Prostorno – urbanističkog plana, pomenuta višefunkcionalna namjena daje mogućnost izgradnje objekata različitog sadržaja, pa i parking prostora u skladu sa posebnim propisima kojima se uređuje ova oblast.

Obzirom na protek vremena od kada su se stekli uslovi za postupanje po zahtjevu do dana kada se izjasnio Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, Ministarstvo finansija je tražilo inovirano mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma i procjenu vrijednosti nepokretnosti od Uprave za nekretnine.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje, broj 104-84/200-1 od 12.10.2018. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Uprava za nekretnine je dostavila izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti shodno kojem vrijednost m² tražene katastarske parcele iznosi 3,00 €, odnosno vrijednost katatsraske parcele broj 1055/2, površine 997 m² iznosi 2.991,00 €.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Ministarstvo finansija je od podnosioca zahtjeva tražilo izjašnjenje da li ostaje pri podnijetom zahtjevu, obzirom na protek vremena. Podnosilac zahtjeva se e-mailom izjasnio da ostaje pri zahtjevu kojim traži kupovinu predmetne katastarske parcele.

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.

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

Zaključen godine između: -----

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

i-----
_____, sa prebivalištem u ..., rođen dana ... (slovima) godine, adresa ..., JMBG ..., lična karta broj ..., izdata od PJ _____, dana ... (slovima) godine i rokom važenja 10 (deset) godina, (u daljem tekstu: Kupac)-----
(zajedno nazvani: ugovorne strane)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost u Opštini Rožaje, upisanu u list nepokretnosti broj 179, KO Bijela Crkva, iz "A" lista, označena kao:

- katastarska parcela broj 1055/2, po kulturi neplodna zemljišta, površine 997 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 179, KO Bijela Crkva, iz "A" lista, označena kao katastarska parcela broj 1055/2, po kulturi neplodna zemljišta, površine 997 m², iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje da isplati kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi _____ € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana ... (slovima) 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 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 u obimu prava 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, u obimu prava 1/1, sa čime je kupac saglasan.-----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati, a Kupac izjavljuje da nepokretnosti 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 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 plaćaj 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 Rožajama.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 179, KO Bijela Crkva, Opština Rožaje;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj sa sjednice od ... godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja 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 Rožaje (1) -----

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

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

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

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:

Kupac:
