



Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne, upisane u list nepokretnosti broj 234, KO Goranjsko, Opština Plužine

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo RAVNO doo, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini države, i to katastarskih parcela br. 1152/2, površine 24 m², 1120/6, površine 120 m², 1120/7, površine 189 m² i 1120/8, površine 96 m², ukupne površine 429 m², sve upisane u list nepokretnosti broj 234, KO Goranjsko, Opština Plužine, kao svojina Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore, po načinu korišćenja zemljište pod zgradom.

Kako je u zahtjevu navedeno, Ugovorom o razmjeni nepokretnosti UZZ.br.106/2019 od 04.02.2019. godine, zaključenim sa Perutović Slavkom iz Nikšića, ovo privredno društvo steklo je vlasništvo na objektima u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost koji su upisani u LN br. 234 KO Goranjsko, ali tom prilikom nijesu utvrdili da je zemljište ispod objekata u svojini Države Crne Gore. Kako je i okolno zemljište oko objekata bilo svojina Države Crne Gore, Ugovorom o kupoprodaji UZZ br. 466/2019 od 26.12.2019. godine, kupili su od Države i te parcele.

Nakon kupovine okolnog zemljišta, počeli su sa pripremanjima za adaptaciju postojećih objekata i izgradnju novih, pa se pojavio problem oko prijave gradnje, jer nijesu vlasnici zemljišta ispod objekata, iz kog razloga traže da kupe predmetne parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija obratilo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma i Sekretarijatu za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine, za mišljenje sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje, broj 04-125/183-1 od 18.06.2020. godine, u kojem je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da je potrebno da se za mišljenje obratimo nadležnom organu lokalne uprave Opštine Plužine.

Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine dostavio je mišljenje broj: 019-011/20-05-327/1 od 30.06.2020. godine, u kojem je navedeno da je uvidom u plansku dokumentaciju utvrđeno da se predmetne parcele nalaze u obuhvatu PUP-a Plužine ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 32/12) na području na kome nije izrađen planski dokument sa detaljnom razradom i nema smetnji da se postupi po zahtjevu "Ravno" doo iz Plužina, za prodaju navedenih katastarskih parcela.

Nadalje, Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za nekretnine Crne Gore zahtjevom za procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele.

Uprava za nekretnine je dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 02-4587/2 od 27.07.2020. godine, prema kojem vrijednost katastarskih parcela br. 1152/2, površine 24 m², 1120/6, površine 120 m², 1120/7, površine 189 m² i 1120/8, površine 96 m², ukupne površine 429 m², iznosi 12,00/m², što ukupno iznosi 5.148,00 €.



Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 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.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju u smislu član 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 predmetnih nepokretnosti, objavljivanje javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za prodaju nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te u krajnjem potpisivanje Ugovora o kupoprodaji kod nadležnog notara.

Sastavni dio prijedloga je i Prijedlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

----- **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 Dušana, rođen u, dana (), sa prebivalištem u Podgorici, adresa, diplomirani, državljanin Crne Gore, JMB, lična karta broj, izdata od PJ a, dana () godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj ___ sa sjednice od ___ (slovima) godine (u daljem tekstu: Prodavac)-----

i-----
D.O.O. „RAVNO“ sa sjedištem u ___, adresa ___, broj ___, PIB___, (u daljem tekstu: Kupac)-----

(zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnosti u Opštini Plužine, upisane u list nepokretnosti broj 23, KO Goranjsko, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela 1152, u površini od 24 m², katastarska parcela 1120/6, u površini od 120 m², katastarska parcela 1120/7, u površini od 189 m² i katastarska parcela 11120/8, u površini od 96 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 68, KO Smrčje, iz "A" lista, označenu kao katastarska parcela broj 1048/5, površine 15 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 predmetnih nepokretnosti iznosi 5.148,00 € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana ___ (slovima) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja 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 u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Plužine.-----

Prodavac garantuje Kupcu da su predmetna nepokretnosti slobodne 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 predmetne nepokretnosti nijesu 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 predmetnim nepokretnostima 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 Plužine 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, 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 Plužineu.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 68, KO Smrčje, Opština Plužine;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj __ sa sjednice od 2020. godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj __, od __. godine;-----
- Uplatnice.-----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Plužine (1) -----
Poreska uprava – Područna jedinica Plužine (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:
