

**Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti odnosno kat. parcele br.1603/15, ukupne površine 845m<sup>2</sup>, upisane u listu nepokretnosti br. 2306 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u svojini Crne Gore - subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi legalizacije bespravno izgrađenih objekata na državnom zemljištu**

Bojović Đorđije Krsto sa Žabljaka obratio se Upravi za imovinu Crne Gore sa zahtjevom koji je kod tog organa zaveden pod brojem 0201/569 od 31.01.2018. godine, a koji se odnosi na kupovinu zemljišta označenog katastarskom parcelom br.1603/15 ukupne površine 845m<sup>2</sup> (po načinu korišćenja porodična stambena zgrada površine 87m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 12m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 24m<sup>2</sup>, građevinska parcela površine 722 m<sup>2</sup>) koja je upisana u listu nepokretnosti br.2306 KO Žabljak I, Opština Žabljak i to kao svojina Crna Gora, sa pravom raspolaganja Vlada Crne Gore, a koja čini veći dio urbanističke parcele broj 170, površine 876m<sup>2</sup> u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kovačka dolina II“.

Uz zahtjev Bojović Krsto dostavio je Geodetski elaborat parcelacije po DUP-u Kovačka dolina II za UP 170 površine 876m<sup>2</sup>, ovlašćene geodetske organizacije »33 Plus« DOO Žabljak, koji je ovjeren kod Uprave za nekretnine PJ Žabljak dna 20.12.2017.godine, kojim je dozvoljeno provođenje promjene u kat.operatu, nastalo parcelacijom po navedenom Elaboratu što prizilazi iz rješenja Uprave za nekretnine PJ-Žabljak br.953-114-UP-818/17 od 26.12.2017.godine.

Svrha predmetnog zahtjeva jeste legalizacija bespravno sagrađenog objekta na kat. parceli broj: 1603/15 KO Žabljak I, Opština Žabljak.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Uprava za imovinu se aktom br.0201/4670 od 05.06.2018 godine obratila Ministarstvu održivog razvoja i turizma za izjašnjenje sa aspekta prostorno planske dokumentacije o namjeni za predmetnu kat.parcelu, koje je dostavilo mišljenje br.104-84/102-1 od 06.06.2018.godine, u kome se navodi da se kat. parcela br.1603/15, upisana u listu nepokretnosti br. 2306 KO Žabljak I, Opština Žabljak nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Aktom br. 0201-9323 od 17.10.2018. godine Uprava za imovinu obratila se Opštini Žabljak - Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove za izjašnjenje u vezi namjene zemljišta označenog kat. parcelom br.1603/15 (po načinu korišćenja porodična stambena zgrada površine 87m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 12m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 24m<sup>2</sup>, građevinska parcela površine 722 m<sup>2</sup>, ukupna površina 845m<sup>2</sup>) koja je upisana u listu nepokretnosti br.2306 KO Žabljak I, Opština Žabljak.

Aktom br.361/18-04-5/2 od 26.01.2018.godine Opština Žablja - Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove dostavio je obavještenje da je Bojović Krsto iz Žabljaka, podnio zahtjev br.361/18-04-5 od 16.01.2018.godine za legalizaciju bespravnog objekta na kat.parceli 1603/15 upisane u listu nepokretnosti br.2306 KO Žabljak I koja je svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlada Crne Gore sa obimom prava 1/1, a koja čini urbanističku parcelu UP 170 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kovačka dolina II« u Žabljaku.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove – Opštine Žabljak aktom br. 350/18-04-2499 od 19.10.2018.god. navodi da se predmetna kat.parcela nalazi u obuhvatu DUP-a u dopisu i da je planirana namjena na urbanističkoj parceli UP 170 predviđena za izgradnju objekata za stanovanje manjih gustina. Takođe navodi da je na navedenoj urbanističkoj parceli izgrađen objekat, te da je Bojović Krsto ovom Sekreterijatu podnio zahtjev za legalizaciju nelegalno izgrađenog objekta, zbog čega smatraju da sa aspekta prostorne planske dokumentacije nema zakonskih smetnji da se udovolji zahtjevu imenovanog za otkup zemljišta u cilju legalizacije bespravno izgrađenog objekta.

Uprava za imovinu obratila se Upravi za nekretnine Crne Gore zahtjevom broj: 0201/831 od 07.02.2018.godine da u skladu sa svojim nadležnostima izvrše procjenu vrijednosti zemljišta predmetne kat.parcele. Postupajući po ovom zahtjevu, Uprava za nekretnine Crne Gore je dostavila Izvještaj o procjeni broj:

02-860/4 od 25.05.2018. godine u kojem je konstatovala da cijena zemljišta po 1m<sup>2</sup> iznosi 20,66 € /m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 17.450,00 €, koju cijenu Bojović Krsto je saglasan da otplati u cijelosti.

U članu 163 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl list CG 064/17 od 06.10.2017.godine) je propisano da prenos prava svojine na zemljištu na kojme je izgrađen bespravni objeakt, na kojem svojisnka ovlašćenja vrši država a kojim raspolaze Vlada odnosno jedinica lokalne samouprave, vrši se neposrednom pogodbom u skladu sa zakonom, na osnovu zahtjeva vlasnika bespravnog objekta koji je podnio zahtjev za legalizaciju –kupca zemljišta.

Posebno ističemo da se, nakon svih sprovedenih radnji, Ministarstvo finansija aktom br. 07-18454/2018 od 25.12.2018. godine, obratilo Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove - Opštine Žabljk, za izjašnjenje, da li je DUP »Kovačka dolina II« - Žabljak, na snazi odnosno i dalje važeći, a koji se u svom aktu br. 351/18-04-3180 od 16.01.2019. godine, potvrdno izjasnio.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan u članu 29 stav 1 Zakonu o državnoj imovini (»Službeni list CG«, br.21/09, 40/11) i članu 40 stav 2 alineja 4 istog zakona kojim je propisano da prodaja stvari i i drugih dobara u državnoj imovini može se vršiti neposrednom pogodbom u slučajevima prenosa zemljišta na kojem je izgrađen objeakt bez građevinske dozvole a koji je uklopljen u planski dokument (legalizacija objekta).

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen dana \_\_\_\_\_ (

) godine između:-----

**1. VLADE CRNE GORE – UPRAVA ZA IMOVINU** sa sjedištem u Podgorici, Ulica Jovana Tomaševića broj 2, koju zastupa direktor Blažo Šaranović, od oca Branka, rođen u Podgorici, dana 19.07.1962 godine, sa prebivalištem u Podgorici, Ulica Slobode br.64, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMBG \_\_\_\_\_, lična karta broj: \_\_\_\_\_, izdata od PJ Podgorica, dana \_\_\_\_\_ godine ( ) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore, broj \_\_\_\_\_ sa sjednice od \_\_\_\_\_. (dvadesetog novembra dvije hiljade četrnaeste) u daljem tekstu Prodavac -----

**2. Bojović Đorđije Krsto**, -----godine, adresa: Kovačka dolina, Žabljak ( u daljem tekstu: Kupac), -----

### I PREDMET PRODAJE

Prodavac prodaje Kupcu zemljište označeno katastarskom parcelom br.1603/15 ukupne površine 845m<sup>2</sup> ( po načinu korišćenja porodična stambena zgrada površine 87m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 12m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 24m<sup>2</sup>, građevinska parcela površine 722 m<sup>2</sup> ) koja je upisana u listu nepokretnosti br.2306 KO Žabljak I, Opština Žabljak i to kao svojina Crna Gora, sa pravom raspolaganja Vlada Crne Gore, a koja čini veći dio urbanističke parcele broj 170, površine 876m<sup>2</sup> u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Kovačka dolina II “.

### II PRODAJA

Ovim ugovorom prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli br. 1603/15 ukupne površine 845m<sup>2</sup>( po načinu korišćenja porodična stambena zgrada površine 87m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 12m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 24m<sup>2</sup>, građevinska parcela površine 722 m<sup>2</sup> ) koja je upisana u listu nepokretnosti br.2306 KO Žabljak I, Opština Žabljak i to kao svojina Crna Gora, sa pravom raspolaganja Vlada Crne Gore, a koja čini veći dio urbanističke parcele broj 170, površine 876m<sup>2</sup> u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Kovačka dolina II “, Kupac se obavezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.

### III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 17.450,00€ ( ) koja cijena je ugovorena neposrednom pogodbom u Upravi za imovinu dana \_\_\_\_\_ ( ) godine, što je konstatovano i Zapisnikom, 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 nepokretnostima iz stava 2 postoje zabilježbe.....

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 Žabljak, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanih 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 na Žabljaku.

**IX SASTAVNI DIO UGOVORA**

- List nepokretnosti broj 2306 KO Žabljak I, Opština Žabljak;
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj \_\_\_\_\_ sa sjednice od \_\_. novembra \_\_\_\_ godine;
- Zapisnik sa neposredne pogdbe;
- Uplatnice.

**X PRIMJERCIM UGOVORA**

Primjerak ovog ugovora dobijaju:

Kupac- Bojović Đorđije Krsto (1)

Prodavac Vlada Crne Gore – Uprava za imovinu (1)

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Žabljak(1)

Poreska uprava – Područna jedinica Žabljak(1)

Državna revizorska institucija (1)

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)

Vrhovno državno tužilaštvo (1)

**UGOVORAČI:**

Prodavac:

Vlada Crne Gore –Uprava za imovinu

Direktor

Blažo Šaranović

Kupac:

Bojović Đorđije Krsto