

Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore i to katastarskih parcela br. 3538/9 i 3538/8, upisanih u list nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj i davanje saglasnosti za zakup nepokretnosti na period od 5 godina uz mogućnost produženja i to katastarske parcele broj 1367/2, upisane u list nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj i katastarske parcele broj 409/4, upisane u list nepokretnosti broj 271, KO Ulcinjsko Polje, sve u Opštini Ulcinj

Ministarstvu finansija i socijalnog staranja obratilo se d.o.o. „Fimar International“, preko ovlašćenog zastupnika, g-dina Murata Nimanija, zahtjevom za kupovinu katastarske parcele 3538/9, u površini od 60 m² i katastarske parcele broj 3538/8, u površini od 20 m², upisane u list nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj, i zahtjevom za zakup katastarske parcele broj 1367/2, u površini od 15 m², upisane u list nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj i katastarske parcele broj 409/4, u površini od 724 m², upisane u list nepokretnosti broj 271, KO Ulcinjsko Polje, Opština Ulcinj, a sve u cilju dokompletiranja urbanističke parcele broj 77, Blok 5, u zahvatu DUP-a „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja tražilo je mišljenja Ministarstva urbanizma, ekologije i prostornog planiranja i Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Ministarstvo finansija i socijalnog staranja je aktom broj 07-3981/2021 od 31. 03. 2021 godine i od 19. 10. 2021. godine, obraćalo zahtjevom za davanje mišljenja Ministarstvu urbanizma, ekologije i prostornog planiranja, ali do danas nijesmo dobili traženo mišljenje.

Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, dostavio je mišljenje broj 05-082/21-147/3 od 21. 04. 2021. godine, u kojem je navedeno da su tražene nepokretnosti u skladu sa smjernicama Plana izmjena i dopuna DSL „Rt Đerane Port Milena“, sa parametrima za urbanističku parcelu broj 77 blok 5.

Takođe, dostavljeno je i mišljenje Sekretarijata za zaštitu imovine Opštine Ulcinj, broj 09-261/21-430/21-509 od 05. 07. 2021. godine, u kojem je navedeno da ne postoje nikakve smetnje da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Nadalje, obzirom da je na katastarskoj parceli broj 1367/2, u površini od 15 m², iz lista nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj i katastarskoj parceli broj 409/4, u površini od 724 m², iz lista nepokretnosti broj 271, KO Ulcinjsko polje, u Opštini Ulcinj, u „G“ listu upisan teret „morsko dobro“, to je ovo ministarstvo zatražilo mišljenje Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore. U dostavljenom mišljenju, akt broj 0201-2133/2 od 15.07.2021. godine, navedeno je da imajući u vidu zakonske nadležnosti Javnog preduzeća koje se sastoje u zaštiti i unapređenju korišćenja morskog dobra, zaključivanju ugovora o korišćenju morskog dobra, izgradnji i održavanju infrastrukture morskog dobra, kao i sprovođenju Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra, Atlasa Crnogorskih plaža i kupališta i slično, Javno preduzeće konstatovalo je da na predmetnim nepokretnostima nije predviđeno postavljanje privremenih objekata u skladu sa navednim Programom, niti su iste prepoznate kao plaže i kupališta u skladu sa navednim Atlasom, te da se iste nalaze u zahvatu DSL Sektor 65 „Rt Đeran“, u okviru UP77, blok 5, kao i da se iz dostavljenih UTU broj 5-553-6-20 od 30.12.2020. godine kontatuje da se blok 5 i6 nalazi u pojasu od 100 m do 1000 m od obale na desnoj obali kanala Port Milene.

Takođe, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja tražilo je od Uprave za katastar i državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti.

S tim u vezi, Uprava za katastar i državnu imovinu, dostavila uz akt broj: 01-012/21-22281/1 od 19.10.2021. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, prema kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi 156,00 €/m².

Odnosno kako su predmet zahtjeva za kupovinu nepokretnosti katastarske parcele br. 3538/9, u površini od 60 m² i 3538/8, u površini od 20 m², iz lista nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj, to ukupna vrijednost istih iznosi 12.480,00 €, dok vrijednost predmetnog zahtjeva za zakup nepokretnosti katastarska parcela broj 1367/2, u površini od 15 m², iz lista nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj i katastarska parcela broj 409/4, u površini od 724 m², iz lista nepokretnosti broj 271, KO Ulcinjsko polje ukupno iznosi 115.284,00 €, pri čemu Ministarstvo finansija i socijalnog staranja predlaže da početna cijena zakupa na javnom nadmetanju bude u visini od 10% od ukupne procijenjene, što znači da bi početna cijena zakupa na godišnjem nivou iznosila 11.528,40 €.

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 i članu 40 stav 2 tačka 3 istog zakona, kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom 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 prijedloga za prodaju i zakup predmetnih nepokretnosti, u smislu čl. 29 stav 1 i čl. 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju i davanje u zakup nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju i davanje u zakup predmetnih nepokretnosti, održavanje neposredne pogodbe i raspisivanje javnog poziva, pripremanje Ugovora o kupoprodaji i davanju u zakup predmetnih nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji i Ugovor o davanju u zakup.

Sastavni dio prijedloga za Vladu Crne Gore su i Nacrt ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i Nacrt ugovora o zakupu nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.

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

Zaključen između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA I SOCIJALNOG STARANJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koje zastupa ministar, -----, od oca -----, rođen -----, dana----- (slovima) godine, sa prebivalištem u -----, Ulica-----, diplomirani-----, državljanin Crne Gore, JMB-----, lična karta broj-----, izdata od -----, dana----- (slovima) godine sa rokom važenja ----- (slovima) godina (u daljem tekstu: **Prodavac**) i-----

----- **KUPCA**, -----, rođen u -----, dana ----- (slovima) godine, sa prebivalištem u ----- adresa -----, JMB -----, lična karta broj -----, izdata od PJ -----, dana ----- (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina, (u daljem tekstu: **Kupac**)-----
----- (Zajedno nazvani: **Ugovorne strane**)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nekretninu u Opštini Ulcinj, upisanu u listu nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj, iz "A" lista, označenu kao:-----

-katastarska parcela broj 3538/8, po načinu korišćenja „građevinska parcela”, površine 20 m² i

- katastarska parcela broj 3538/9, po načinu korišćenja „građevinska parcela”, površine 60 m². ----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 3538/8, po načinu korišćenja „građevinska parcela”, površine 20 m² i katastarska parcela broj 3538/9, po načinu korišćenja „građevinska parcela”, površine 60 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 _____ (slovima) eura, koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija i socijalnog staranja dana __.__.2021. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj _____ od __.__.2021. (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 katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Ulcinj. -----
Prodavac garantuje Kupcu da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i

ograničenja, kao da ih ne terete nikakva potraživanja, osigurana 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 1/1, sa čime je Kupac saglasan. -----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnim nepokretnostima nijesu poznate 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 katastar i državnu imovinu – 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 nepokretnostima 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, pa 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 2018, KO Donji Štoj, Opština Ulcinj;-----

Zaključci Vlade Crne Gore, broj ___ sa sjednice od __. 2021. godine;-----

Uplatnice. -----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija i socijalnog staranja (1) -----

Uprava za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Ulcinj (1) -----

Uprava prihoda i carina – Područna jedinica Ulcinj (1) -----

Državna revizorska institucija (1)-----

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

Uprava za katastar i državnu imovinu - centrala (1)-----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija i socijalnog staranja
Ministar



Kupac:

U G O V O R
O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI U DRŽAVNOJ SVOJINI

Zaključen u Ulcinju, dana __.__.2021. godine između:

1. **VLADE CRNE GORE - MINISTARSTVA FINANSIJA**, (račun broj 832-52007-55 koji se vodi kod Centralne banke Crne Gore), koje zastupa ministar _____, JMBG _____, ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore, broj _____. godine, s jedne strane (u daljem tekstu Zakupodavac) i

2. _____, s druge strane, (u daljem tekstu Zakupac).
(zajedno nazvani Ugovorne strane)

PREDMET UGOVORA

Član 1

Ugovorne strane saglasno konstatuju da su predmet ugovora sljedeće nepokretnosti:

- katastarska parcele broj 1367/2, u površini od 15 m², po načinu korišćenja "građevinska parcela", iz lista nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj, Opština Ulcinj i
- katastarska parcele broj 409/4, u površini od 724 m², po načinu korišćenja "građevinska parcela", iz lista nepokretnosti broj 271, KO Ulcinjsko Polje, Opština Ulcinj.

SVRHA UGOVORA

Član 2

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se katastarske parcele iz člana 1 ovog ugovora daju u zakup na period od 5 (pet) godina (od dana zaključenja ovog ugovora) uz mogućnost produženja perioda zakupa, isključivo u svrhu i za namjenu određenu u skladu sa planskom dokumentacijom.

VRIJEME ZAKUPA

Član 3

Ugovorne strane su saglasne da se istekom roka iz člana 2 ovog ugovora, zakup produžava za isti period, pod istim uslovima ukoliko nijedna od ugovornih strana, najmanje mjesec dana prije isteka roka zakupa, u pisanoj formi ne obavijesti drugu ugovornu stranu da odustaje od produženja ovog ugovora ili zatraži promjenu odredbi ovog ugovora u sljedećem periodu trajanja zakupa.

CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 4

Zakupac se obavezuje da na ime jednogodišnje zakupnine Zakupodavcu plaća godišnje unaprijed iznos od ___ € (___), koju cijenu je Zakupac ponudio, a Zakupodavac prihvatio na javnom nadmetanju održanom u Ministarstvu finansija dana __. 2021. godine, koje je konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za izdavanje u zakup na period od 5 (pet) godina, uz mogućnost produženja perioda zakupa, broj ___ od ____. 2021 godine.

Zakupac je ugovorenu cijenu za prvi jednogodišnji zakup uredno i u cjelosti uplatio na račun Zakupodavca, broj 832-52007-55, o čemu je kao dokaz Zakupodavcu predao ovjereni primjerak uplatnice.

Ostale jednogodišnje rate dospijevaju protekom 12 (dvanaest) mjeseci od dana plaćanja rate zakupa za prethodnu godinu i plaćaju se u roku od 7 (sedam) radnih dana od dana dospijeca.

RASKIDNE KLAUZULE

Član 5

Ugovorne strane mogu sporazumno otkazati dalje važenje ovog ugovora na način kako je isti zaključen.

Jednostranim otkazom ugovora od strane Zakupca, isti se obavezuje da Zakupodavcu u roku od 7 (sedam) radnih dana u cjelosti uplati sve preostale rate zakupa (iznos zakupa na godišnjem nivou) do dana do kojeg je isti zaključen.

Jednostranim otkazom ugovora od strane Zakupca smatra se i neplaćanje zakupa u ugovorenom roku, ulaskom u docnju u roku od preko 30 dana.

Član 6

Ugovorne strane su saglasne da će se ugovor smatrati raskinutim ukoliko Zakupac nepokretnost koja je predmet zakupa bude koristio suprotno od svrhe u koju je ugovor zaključen.

Član 7

U slučaju otkaza ili isteka ovog ugovora po bilo kom osnovu Zakupac se obavezuje da predmetne katastarske parcele u roku od 30 (trideset) dana oslobodi od svih pokretnih i nepokretnih stvari i inсталacija i iste dovede u prvobitno stanje.

U slučaju da Zakupac u roku iz stava 1 ovog člana predmetne katastarske parcele ne dovede u prvobitno stanje, Zakupodavac je ovlašćen da isto uradi o trošku Zakupca, u skladu sa zakonom.

ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Član 8

Ugovorne strane su saglasne da je na predmetnim nepokretnostima u „G” listu listova nepokretnosti uisan teret - morskodobro”

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 9

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove iz ovog ugovora rješavaju sporazumom.

Ukoliko ugovorne strane eventualne sporove ne riješe na način iz stava 1 ovog člana, za rješavanje istih nadležan je Osnovni sud u Ulcinju.

SASTAVNI DIO UGOVORA

Član 10

Ovaj ugovor nakon ovjere od strane ovlaštenog notara biće dostavljen:

- Zakupcu,
- Zakupodavcu,
- Upravi za nekretnine-Područna jedinica Bar,
- Poreskoj upravi-Područna jedinica Bar,
- Državnoj revizorskoj instituciji Crne Gore,
- Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore,
- Vrhovnom Državnom Tužilaštvu Crne Gore,
- Upravi za imovinu Crne Gore.

Za Zakupodavca

Vlada Crne Gore - Ministarstvo finansija
Ministar



Za Zakupca

