

Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list nepokretnosti broj 103 KO Konak, Prijestonica Cetinje

Ministarstvu finansija obratio se Darko Glendža iz Podgorice, zahtjevom za kupovinu zemljišta - katastarske parcele broj 3450, površine 698 m², upisane u list nepokretnosti broj 103, KO Konak, Prijestonica Cetinje, koja je u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, obratili smo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma za mišljenje sa aspekta planske dokumentacije o namjeni za predmetnu katastarsku parcelu, a koje je dostavilo akt broj 104-133/203-1 od 31.07.2019. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene Nacionalnog parka "Lovćen", a po namjeni je definisana kao ostale prirodne površine.

Takođe, u mišljenju se ukazuje da kako se predmetna katastarska parcela nalazi u zaštitnoj zoni NP "Lovćen", upućuju da je neophodno pribaviti mišljenje od Nacionalnih parkova Crne Gore, kao i od nadležnog organa lokalne uprave Prijestonice Cetinje.

Dalje, obratili smo se Prijestonici Cetinje – Sekretarijatu za održivi razvoj i infrastrukturu, za mišljenje sa aspekta prostorno planske dokumentacije, a koja je dostavila akt broj 05-460/19-672 od 13.08.2019. godine, kojim se ukazuje da se shodno Planu namjene površina Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, predmetna katastarska parcela nalazi se u prostoru koji je po namjeni predviđen kao poljoprivredna površina, u okviru kojeg je moguće planirati stanovanje, odnosno formirati urbanističku parcelu za gradnju novih objekata, sa ciljem da se kroz kontrolisanu izgradnju stimuliše poljoprivredna proizvodnja.

Takođe, obratili smo se Javnom preduzeću Nacionalni parkovi Crne Gore, za mišljenje sa aspekta nadležnosti tog organa, a koji je dostavio mišljenje broj 03-2328/1 od 06.09.2019. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela ne nalazi u granicama Nacionalnog parka Lovćen, utvrđenih Zakonom o nacionalnim parkovima („Službeni list CG“, br. 28/14 i 39/16), pa time ne prepoznaju ingerencije u odlučivanju po predmetnom zahtjevu.

Ministarstvo finansija obratilo se i Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja za davanje mišljenja sa aspekta svojih nadležnosti, imajući u vidu da je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja "livada 5. klase".

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je mišljenje broj 460-142/17-10 od 16.10.2019. godine, u kojem citiraju prethodno navedena mišljenja, i ukazuju da, imajući u vidu da se predmetni zahtjev za kupovinu zemljišta odnosi za potrebe poljoprivredne proizvodnje, a shodno odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu, to ministarstvo smatra da sa aspekta njihove nadležnosti nema smetnji da se udovolji zahtjevu podnosioca, ukoliko ovo ministarstvo isti cijeni opravdanim.

Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za nekretnine Crne Gore da, u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, 64/18), izvrši procjenu vrijednosti katastarske parcele broj 3450, površine 698 m², evidentirana u list nepokretnosti broj 103 KO Konak, Prijestonica Cetinje.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom broj 02-8098/5 od 30.01.2020. godine, dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta – prema kojem vrijednost predmetne katastarske parcele iznosi 3,60€/m², odnosno vrijednost ukupne površine predmetne katastarske parcele od 698 m² iznosi 2.512,80€.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini 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 predloga za prodaju u smislu člana 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 predmetne nepokretnosti, objavljivanje Javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za prodaju predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen između: -----

1. VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca Dušana, rođen u Titogradu, dana 31. marta 1960. (tridesetprvog marta hiljadudevestošezišdesete) godine, sa prebivalištem u Podgorici, adresa ul. Ivana Vujoševića, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB ____, lična karta broj ____, izdata od strane MUP-a, PJ Podgorica, dana __. __. (__) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore, broj __ od __. (__) godine (u daljem tekstu: **Prodavac**) i -----

2., __ od oca __, rođenog dana __. (__) godine, sa prebivalištem u __, __, JMB ____, lična karta broj ____, izdata od strane MUP-a, PJ __ dana __. (__) godine, i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: **Kupac**)-----

Zajedno nazvani: Ugovorne strane -----

I PREDMET PRODAJE

Prodavac Kupcu prodaje katastarsku parcelu broj 3450, upisane u list nepokretnosti broj 103 KO Konak, Prijestonica Cetinje.-----

II PRODAJA

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli iz člana 1 ovog ugovora.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi ____ (__) eura, koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana __ (__) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj __ od __ (__) godine, 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 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 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Cetinje. -----

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, ukloni 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 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 Cetinje, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisane 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 Cetinje.

IX SASTAVNI DIO UGOVORA

- List nepokretnosti broj 103, KO Konak, Prijestonica Cetinje;
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ od ____ godine;
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj ____ godine;
- Uplatnice.

X PRIMJERCIM UGOVORA

Primjerak ovog ugovora dobijaju:

Kupac (1)

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1)

Uprava za imovinu Crne Gore (1)

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Budva (1)

Poreska uprava – Područna jedinica Cetinje (1)

Državna revizorska institucija (1)

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)

Vrhovno državno tužilaštvo (1)

UGOVARAČI:**Prodavac:**

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija

Ministar

Darko Radunović

Kupac:

JMB