

Prijedlog za davanje saglasnosti za razmjenu nepokretnosti – poslovnog prostora upisanog u list nepokretnosti broj 2467 KO Podgorica II, u svojini države Crne Gore za stambene prostore upisane u list nepokretnosti broj 512 KO Danilovgrad, u svojini privrednog društva "VELETEX" d.o.o. Podgorica, koji je dostavila Uprava za imovinu

Uprava za imovinu dostavila je Ministarstvu finansija Prijedlog za davanje saglasnosti za razmjenu nepokretnosti – stambenih prostora upisanih u list nepokretnosti broj 512 KO Danilovgrad, u svojini privrednog društva "VELETEX" d.o.o. Podgorica za poslovni prostor upisan u list nepokretnosti broj 2467 KO Podgorica II, u svojini države Crne Gore, sa predlogom Ugovora o razmjeni nepokretnosti, kako bismo isti uputili Vladinim radnim tijelima na razmatranje i odlučivanje.

Naime, privredno društvo „Veletex“ d.o.o. Podgorica dostavilo je Upravi za imovinu Crne Gore ponudu za razmjenu nepokretnosti, i to na način što je ponudila stambene prostore u zgradi broj 1, koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 460/1, upisani u „V“ list lista nepokretnosti broj 512, KO Danilovgrad, koje je u svojini tog privrednog društva, za poslovni prostor koji se nalazi u zgradi broj 1, PD2, na katastarskoj parceli broj 3714, upisan u „V“ list lista nepokretnosti broj 2467, KO Podgorica II, koji je u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore.

Postupajući po navedenom zahtjevu, Uprava za imovinu, na osnovu člana 43 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11) tražila je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti, kako nepokretnosti koje su u svojini privrednog društva „Veletex“ d.o.o. Podgorica, tako i nepokretnosti koja je u svojini Crne Gore.

Prema dostavljenom Izvještaju o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj 02-5811 od 06.11.2017. godine, koji je sačinjen od strane Komisije Uprave za nekretnine, vrijednost 12 stambenih prostora koji se nalaze na katastarskoj parceli broj 460/1 KO Danilovgrad, a koji su u svojini privrednog društva „Veletex“ d.o.o. Podgorica, iznosi ukupno 610.560,00 €, odnosno 850-900€/m².

Dalje, prema dostavljenom Izvještaju o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj 02-5811/5 od 28.05.2018. godine, koji je sačinjen od strane Komisije Uprave za nekretnine, vrijednost poslovnog prostora u vanprivredi, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 3714 KO Podgorica II, a koji je u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, iznosi 458.260,00 €, odnosno 3.182,36/m².

Takođe, utvrdili smo da je Uprava za imovinu tražila mišljenje od Vlade Crne Gore – Komisije za stambena pitanja, u odnosu na predmetnu ponudu, odnosno da li postoji potreba za nepokretnostima koje se nalaze na katastarskoj parceli broj 460/1, upisani u „V“ list lista nepokretnosti broj 512, KO Danilovgrad, a koji su u svojini privrednog društva „Veletex“ d.o.o. Podgorica.

S tim u vezi, Vlada - Komisija za stambena pitanja dostavila je akt broj 07-004-485 od februara 2018. godine, u kojem se navodi da imajući u vidu da se sa budžetske pozicije Komisije ne mogu opredijeliti sredstva za kupovinu stambenih jedinica, cijene svrsishodnim inicijativu Uprave za imovinu da se na taj način reguliše stambena problematika zaposlenih u javnom sektoru.

Uprava za imovinu obratila se Ministarstvu finansija dopisom broj 0201-11409 od 12.12.2018. godine, kojim je dostavila ponudu za razmjenu nepokretnosti, a koju je tom organu dostavilo privredno društvo „Veletex“ d.o.o. Podgorica.

Uvidom u dostavljeni Prijedlog, a kako bi ovo ministarstvo bilo u mogućnosti da se odredi u daljem postupanju po predmetnoj ponudi, obratili smo se Upravi za imovinu aktima br. 07-19960/2018 od 07.02.2019. godine i 07-19960/2-2018 od 20.03.2019. godine, kojim smo ukazali da je potrebno dostaviti sljedeće:

- Inovirane procjene vrijednosti za predmetne nepokretnosti, imajući u vidu protek vremena od izrade dostavljenih Izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretnosti, kao i to da iste budu izrađene u skladu sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG”, broj: 64/18), pri čemu treba voditi računa o ekvivalentnim davanjima;
- Mišljenje Ministarstva finansija - Direktorata za državni budžet, u smislu da li su Budžetom za 2019. Godinu, predviđena sredstva za ovu namjenu, ukoliko vrijednosti nijesu ekvivalentne;
- Inovirano mišljenje Vlade- Komisije za stambena pitanja, imajući u vidu protok vremena od davanja navedenog mišljenja, odnosno da se sadržaj izjašnjenja odnosi na Budžetsku 2018. godinu, kao i to da se ne ukazuje da li su stambene jedinice za regulisanje stambene problematike zaposlenih u javnom sektoru potrebne u Opštini Danilovgrad i
- Predlog Ugovora o razmjeni nepokretnosti, u kojem bi se definisala prava i obaveze ugovornih strana.

S tim u vezi, Uprava za imovinu tražila je od Uprave za nekretnine da dostavi inovirane procjene za nepokretnosti koje su predmet razmjene, a koja je aktom broj 02-5811/8-17 od 15.04.2019. godine, dostavila inovirane procjene za nepokretnosti koje su predmet razmjene.

Prema dostavljenom Izvještaju o procjeni vrijednosti nepokretnosti vrijednost poslovnog prostora u vanprivredi koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 3714 KO Podgorica II, a koji je u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, iznosi 458.000,00 €.

Prema dostavljenom Izvještaju o procjeni vrijednosti nepokretnosti vrijednost 12 stambenih prostora koji se nalaze na katastarskoj parceli broj 460/1 KO Danilovgrad, a koji su u svojini privrednog društva „Veletex” d.o.o. Podgorica, iznosi ukupno 610.560,00 €.

Imajući u vidu razliku u procjenama vrijednosti nepokretnosti koje su predmet razmjene, privredno društvo „Veletex” d.o.o. iz Podgorice, dostavilo je Upravi za imovinu inovirani zahtjev u kojem predlažu razmjenu sljedećih nepokretnosti:

- poslovni prostor koji se nalazi u zgradi broj 1, PD2, površine 144m², na katastarskoj parceli broj 3714, upisan u „V” list lista nepokretnosti broj 2467, KO Podgorica II, vrijednosti 458.000,00€, koji je u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore za
- stambene prostore u Opštini Danilovgrad označene kao: PD4 površine 47 m², PD5 površine 72 m², PD6 površine 68 m², PD7 površine 63 m², PD11 površine 45 m², PD12 površine 71 m², PD14 površine 61 m², PD15 površine 54 m², PD16 površine 50 m², upisani u „V” list lista nepokretnosti broj 512, KO Danilovgrad, ukupne vrijednosti 459.600,00€, koji su u svojini privrednog društva „Veletex” d.o.o. Podgorica.

Dalje, Uprava za imovinu tražila je izjašnjenje od Vlade-Komisiji za stambena pitanja u odnosu na inoviranu ponudu za razmjenu nepokretnosti, da li su ponudene stambene jedinice za regulisanje stambene problematike zaposlenih u javnom sektoru neophodne u opštini Danilovgrad.

S tim u vezi, Komisija za stambena pitanja dostavila je ponovo isto izjašnjenje broj 07-004-485 od 07.02.2018. godine, koje je dalo na prvobitnu ponudu za razmjenu nepokretnosti, a u kojem cijeni svrsishodnom inicijativu da se na ovaj način reguliše stambena problematika u javnom sektoru, pri tom ne navodeći da li su stambene jedinice neophodne u opštini Danilovgrad.

Imajući u vidu da vrijednost stambenih prostora koji su u svojini privrednog društva "Veletex" d.o.o. vrijede 1.600€ više od poslovnog prostora koji je u svojini države Crne Gore, to privredno društvo dostavilo je dopis zaveden kod Uprave za imovinu pod brojem 0201/5027 od 24.05.22019. godine, u kojem se navodi, da se odriču prava da im se isplati razlika vrijednosti predmetnih nepokretnosti, a sve u cilju realizacije ovog pravnog posla.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), članu 29 stavu 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, kao i članu 10 stav 1 tačka 12 kojim je, između ostalog, propisano da je raspolaganje prenos svih ili nekih svojinskih ovlašćenja na treća lica: otuđenje (prodaja, razmjena, poklon).

UGOVOR O RAZMJENI NEPOKRETNOSTI

Zaključen u Danilovgradu, dana (slovima) godine između:

1. VLADE CRNE GORE – Uprava za imovinu, sa sjedištem u Podgorici, ul. Jovana Tomaševića br. 2, PIB: 11012396, koju zastupa Blažo Šaranović, direktor, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj _____ sa sjednice od ____ . ____ . godine (u daljem tekstu: **Ugovarač 1**) i

2. Veletex d.o.o. iz Podgorice kojeg zastupa izvršni direktor Miloš Golubović, od oca ____, rođenog dana ____(____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, Ul. ____, JMBG ____, lična karta broj ____, izdata od strane PJ Podgorica dana ____ . (____) godine i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: **Ugovarač 2**)

Zajedno nazvani: Ugovorne strane)

Ugovorne strane saglasno konstatuju:

- da je Država Crna Gora (subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore) vlasnik poslovnog prostora koji se nalazi u zgradi broj 1, PD2, površine 144 m², na katastarskoj parceli broj 3714, upisan u „V” list lista nepokretnosti broj 2467, KO Podgorica II-----da je “Veletex” d.o.o. iz Podgorice, vlasnik stambenih prostora u Opštini Danilovgrad označene kao: PD4 površine 47 m², PD5 površine 72 m², PD6 površine 68 m², PD7 površine 63 m², PD11 površine 45 m², PD12 površine 71 m², PD14 površine 61 m², PD15 površine 54 m², PD16 površine 50 m², upisani u „V” list lista nepokretnosti broj 512, KO Danilovgrad.

I PREDMET RAZMJENE

Razmjenjuju se nepokretnosti – poslovni prostor PD2, površine 144 m², koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 3714, upisan u „V” list lista nepokretnosti broj 2467, KO Podgorica II, za stambenih prostora u Opštini Danilovgrad označene kao: PD4 površine 47 m², PD5 površine 72 m², PD6 površine 68 m², PD7 površine 63 m², PD11 površine 45 m², PD12 površine 71 m², PD14 površine 61 m², PD15 površine 54 m², PD16 površine 50 m², upisani u „V” list lista nepokretnosti broj 512, KO Danilovgrad.

Procijenjena vrijednost poslovnog prostora označen kao PD2, površine 144 m², koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 3714, upisan u „V” list lista nepokretnosti broj 2467, KO Podgorica II iznosi 450.000,00€.

Procijenjena vrijednost stambenih prostora označenih kao : PD4 površine 47 m², PD5 površine 72 m², PD6 površine 68 m², PD7 površine 63 m², PD11 površine 45 m², PD12 površine 71 m², PD14 površine 61 m², PD15 površine 54 m², PD16 površine 50 m², upisani u „V” list lista nepokretnosti broj 512, KO Danilovgrad, iznosi ukupno 459.600,00€.

II RAZMJENA

1. Ugovarač 1 se obavezuje da prenese pravo svojine u obimu 1/1 Ugovaraču 2 na poslovnom prostoru koji je označen kao posebni dio PD2, površine 144 m², koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 3714, upisan u „V” list lista nepokretnosti broj 2467, KO Podgorica II.

2. Ugovarač 2 se obavezuje da prenese pravo svojine u obimu 1/1 Ugovaraču 1 na stambnim prostorima označenim kao PD4 površine 47 m², PD5 površine 72 m², PD6 površine 68 m², PD7 površine 63 m², PD11 površine 45 m², PD12 površine 71 m², PD14 površine 61 m², PD15 površine 54 m², PD16 površine 50 m², upisani u „V” list lista nepokretnosti broj 512, KO Danilovgrad .

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se Ugovarač 2 odrekao prava da mu se isplati razlika vrijednosti nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, u iznosu od 1.600,00 €, što je konstatovano aktom broj 0201/5027 od 24.05.2019. godine.-----

III ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE -----

Ugovarač 1 garantuje Ugovaraču 2 da je nosilac prava svojine na predmetnoj nepokretnosti – poslovnom prostoru, sa obimom prava 1/1, te da nepokretnost nije u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao Ugovarača 2 da postane nosilac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica. -----

Ugovarač 2 garantuje Ugovaraču 1 da je nosilac prava svojine na predmetnim nepokretnostima – stambenim prostorima, sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nijesu u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao Ugovarača 1 da postane nosilac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad. -----

Ugovorne strane garantuju da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i ograničenja, kao i da ih 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. -----

Ugovorne strane pružaju jedna drugoj apsolutnu zaštitu od evikcije, tako da su dužne da, u slučaju postojanja pravnih i drugih nedostataka, o svom trošku, otklone sve eventualne smetnje da budu uknjiženi kao nosioci prava svojine, u obimu prava 1/1.-----

Ugovorne strane izjavljuju da im nikakvi skriveni nedostaci na predmetnim nepokretnostima nijesu poznati.-----

IV PRELAZ POSJEDA, KORISTI -----

Posjed i koristi prelaze na Ugovorne strane danom notarske ovjere ovog ugovora.-----

V CLAUSULA INTABULANDI -----

Ugovarač 1 je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Podgorica Ugovarač 2 uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisane u članu II tačka 1 ovog ugovora, u obimu prava 1/1.-----

Ugovarač 2 je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Danilovgrad, Ugovarač 1 uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisane u članu II tačka 2 ovog ugovora, u obimu prava 1/1.-----

VI TROŠKOVI -----

Porez na promet na nepokretnostima, naknadu za rad notara i ostale troškove u vezi sa prenosom prava svojine na nepokretnostima plaća Ugovarač 2. -----

VII 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 mjesno nadležan Sud. -----

VIII SASTAVNI DIO UGOVORA -----

Sastavni dio ovog ugovora su:-----

- List nepokretnosti broj broj 2467 KO Podgorica II,-----
- List nepokretnosti broj 512 KO Danilovgrad,-----
- Procjena vrijednosti nepokretnosti,-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____ godine;-----
- Uplatnice.-----

IX PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju:-----

- Vlada Crne Gore – Uprava za imovinu (1)-----
- "Veletex" d.o.o. iz Podgorice,(1)-----
- Uprava za nekretnine – Područna jedinica Podgorica,(1)-----
- Uprava za nekretnine-Područna jedinica Danilovgrad,(1)-----
- Poreska uprava – Područna jedinica Danilovgrad (1)-----
- Poreska uprava –Područna jedinica Podgorica (1)-----
- Državna revizorska institucija (1)-----
- Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
- Vrhovno državno tužilaštvo (1)-----

UGOVORAČ 1:

Vlada Crne Gore – Uprava za imovinu

Direktor Blažo Šaranović

UGOVARAČ 2:

"Veletex" doo Podgorica

Izvršni direktor Miloš Golubović
