



Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list nepokretnosti broj 173, KO Martinići, Opština Danilovgrad

Ministarstvu finansija obratio se Milan Šuković zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini države, i to: katastarskih parcela broj 4056/1, površine 1.825 m² i broj 4056/2, površine 1.826 m², upisanih u list nepokretnosti broj 173, KO Martinići, Opština Danilovgrad, obje po kulturi " livada 4. klase". Uz zahtjev je dostavljen list nepokretnosti i kopija plana.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, pribavljena su mišljenja resornih organa sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dostavilo je mišljenja, broj 04-100/60-1 od 07.04.2021. godine i broj 08-332/22-4176/2 od 03.06.2022. godine, u kojima je navedeno da se predmetne parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te je potrebno da se za mišljenje obratimo nadležnom organu lokalne uprave Opštine Danilovgrad.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad dostavio je izjašnjenja, broj: 06-332/21-391/1 od 16.04.2021. godine, broj: 06-332/21-1819/1 od 30.11.2021. godine i broj: 06-332/22-444/2 od 06.06.2022. godine, u kojima je navedeno da predmetne katastarske parcele po Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 12/14 i 17/18), pripadaju prostorno funkcionalnoj zoni – Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice, te da pripadaju površinama naselja čija je opšta namjena građevinsko zemljište naselja i površine za turizam, kako je prikazano u grafičkom dijelu.

Dalje je navedeno, da se predmetne parcele nalaze u zaštićenoj zoni Parka prirode (zona III) „Rijeka Zeta“, te shodno tome, članom 5 Odluke o proglašenju Parka prirode „Rijeka Zeta“ („Sl. list CG“, broj: 69/19), između ostalog, propisano je da su u zoni zaštite III zabranjene aktivnosti: 1) uništavanje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa; 2) uznemiravanje životinjskih vrsta u periodu reprodukcije; 3) ispuštanje otpadnih voda i unošenje zagađujućih materija; 4) unošenje alohtonih vrsta, dok se u zoni zaštite III mogu: 1) sprovesti intervencije u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unapređenja zaštićenog područja; 2) razvijati naselja i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj se ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja; 3) razvijati poslovno-industrijska i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja; 4) vršiti radovi na uređenju objekata kulturno-istorijskog nasljeđa i tradicionalne izgradnje; 5) sprovesti očuvanje i unapređenje tradicionalnih djelatnosti lokalnog stanovništva; 6) selektivno i ograničeno koristiti prirodni resursi u skladu sa Planom upravljanja i 7) sprovesti svi oblici aktivnog turizma koji ne ugrožavaju vrijednosti Parka prirode.

S obzirom da su predmetne parcele po načinu korišćenja „livade 4. klase“, obratili smo se za izjašnjenje Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, koje je dostavilo mišljenja, br. 16-919/21-3650/2 od 18.06.2021. godine, br. 16-919/21-3650/4 od 10.08.2022. godine i br. 16-919/21-3650/5 od 19.09.2022. godine u kojim je, između ostalog, u krajnjem navedeno da nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji za obavljanje poljoprivredne proizvodnje i na način koji najviše odgovara prirodnim osobinama zemljišta i postojećim ekonomskim i agrotehničkim uslovima, uz napomenu da odluku o raspolaganju državnom imovinom donosi Vlada Crne Gore.



Nadalje, Uprava za katastar i državnu imovinu je u prilogu akta, broj 01-012/22-14289/1 od 08.09.2021. godine, dostavila izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti predmetnih nepokretnosti, shodno kojem tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi 6,00€/m², odnosno ukupna procijenjena vrijednost za katastarske parcele broj 4056/1, površine 1.825 m² i broj 4056/2, površine 1.826 m² iznosi 21.906 €. Imajući u vidu protek vremena Uprava za katastar i državnu imovinu je dostavila akt broj 01-012/22-14289/4-21 od 09.06.2022. godine u kojem se izjasnila da ostaje pri ranije datoj procjeni.

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 sve naprijed navedeno, kao i dostavljena mišljenja nadležnih organa, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju nepokretnosti 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 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 prodaji nepokretnosti kod nadležnog notara.

Sastavni dio prijedloga je i Prijedlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen između:

1. MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica ____ broj, PIB (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar ____, od oca, rođen u, dana (slovima), sa prebivalištem u, adresa, državljanin, JMB, lična karta broj, izdata od PJ ____, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore broj sa sjednice od (slovima) godine (u daljem tekstu: Prodavac) i

2. ____ od oca, rođen u, dana (slovima), sa prebivalištem u, adresa, državljanin Crne Gore, JMB, lična karta broj, izdata od PJ, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: Kupac)

(zajedno nazvani: Ugovorne strane)

I PREDMET PRODAJE

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnosti u Opštini Danilovgrad, upisane u listu nepokretnosti broj 173, KO Martinići, Opština Danilovgrad, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 4056/1, u površini od 1825 m² i katastarska parcela broj 4056/2, u površini od 1826 m², obje po načinu korištenja „livada 4. klase”.

II PRODAJA

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 173, KO Martinići, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 4056/1, u površini od 1825 m² i katastarska parcela broj 4056/2, u površini od 1826 m², obje po načinu korištenja „livada 4. klase”, iz člana I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje da isplati kupoprodajnu cijenu iz člana III ovog ugovora.

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iznosi € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija ____ dana 2022. (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: ____, 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 nisu u bilo kakvom sudskom ili 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 Danilovgrad.-----

Prodavac garantuje Kupcu da su predmetne 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 nisu 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 nepokretnost 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 Danilovgrad, 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 Danilovgradu.-

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 173, KO Martinići, Opština Danilovgrad;-----

- Zaključci Vlade Crne Gore, broj sa sjednice od 2022. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti broj __ od 2022. godine;-----
- Uplatnice.-----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac (1) -----

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

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

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

Državna revizorska institucija (1) -----

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:

Kupac:
