

**Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u listu nepokretnosti broj 3334, KO Bijelo Polje, Opština Bijelo Polje**

Direkcija za imovinu i zaštitu prava Opštine Bijelo Polje prosljedila je ovom ministarstvu zahtjev pravnog lica Unipred doo, iz Bijelog Polja, kojim je tražena kupovina nepokretnosti evidentiranih na katastarskoj parceli broj 8/3, upisanih u listu nepokretnosti broj 3334, KO Bijelo Polje, Opština Bijelo Polje. Takođe, Unipred doo, iz Bijelog Polja, dostavio je dopunu zahtjeva, kojom traži kupovinu i zemljišta uz vanprivrednu zgradu odnosno katastarsku parcelu broj 8/3, ukupne površine 6.300 m<sup>2</sup>, sa objektima označenim kao poslovna zgrada u privredi 1,2 i 3, upisane u listu nepokretnosti broj 3334, KO Bijelo Polje, Opština Bijelo Polje, a sve u cilju proširenja proizvodnih kapaciteta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo je pribavilo mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju je navedeno da se predmetne nepokretnosti nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija pribavilo je i mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, akt broj 06-1-9850/1 od 10.10.2017. godine, u kojem je navedeno da se katastarska parcela broj 8/3 nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana industrijske zone i područja terminala („SL. CG-opštinski propisi“ broj 5/17) u zoni planirane industrije i proizvodnje. Takođe, navedeno je da se u okviru pomenute namjene mogu formirati proizvodni pogoni koji mogu biti djelovi velikih industrijskih kompleksa ili se mogu formirati ustitnjavanjem odnosno rekonstrukcijom postojećih velikih industrijskih kompleksa ili privrednih zona, te da su planirani proizvodni ili poslovni kompleksi sa pratećim sadržajem.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, prema kojem ukupna vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi 225.832,00 €, odnosno zgrada broj 1, površine 4.444 m<sup>2</sup> procijenjena je u iznosu od 102.212,00 €, zgrada broj 2, površine 67 m<sup>2</sup> procijenjena je u iznosu od 1.541,00 €, zgrada broj 3, površine 93 m<sup>2</sup> procijenjena je u iznosu od 2.139,00 €, dok je zemljište uz privrednu zgradu površine 1.169 m<sup>2</sup> procijenjeno u iznosu od 50.880,00 €, a zemljište pod objektom površine 4.604 m<sup>2</sup> procijenjeno u iznosu od 69.060,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11), članu 29 stavu 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlaštenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada.

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

Zaključen između: -----

**VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA** ----- (u daljem tekstu: Prodavac)-----

**KUPAC**----- (u daljem tekstu: Kupac)-----

**I PREDMET PRODAJE** -----

Prodavac kupcu prodaje nekretnine u Opštini Bijelo Polje, upisane u list nepokretnosti broj 3334, KO Bijelo Polje, Opština Bijelo Polje, iz "A" i „V" lista, označene kao:

- katastarska parcela broj 8/3, po načinu korišćenja zemljište uz privrednu zgradu, površine 1.696 m<sup>2</sup> i -----
- katastarska parcela broj 8/3, broj zgrade 1, po načinu korišćenja poslovne zgrade u privredi, površine 4.444 m<sup>2</sup>, broj zgrade 2, po načinu korišćenja poslovne zgrade u privredi, površine 67 m<sup>2</sup>, broj zgrade 3, po načinu korišćenja poslovne zgrade u privredi, površine 93 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu površinu od 6.300 m<sup>2</sup>,
- poslovna zgrada u privredi broj zgrade 1, spratnosti P, površine 4.444 m<sup>2</sup>,
- poslovna zgrada u privredi broj zgrade 2, spratnosti P, površine 67 m<sup>2</sup> i
- poslovna zgrada u privredi broj zgrade 3, spratnosti P, površine 93 m<sup>2</sup>.

**II PRODAJA**-----

Ovim ugovorom prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 3334, KO Bijelo Polje, Opština Bijelo Polje, iz "A" i „V" lista, označene kao: katastarska parcela broj 8/3, po načinu korišćenja zemljište uz privrednu zgradu, površine 1.696 m<sup>2</sup> i katastarska parcela broj 8/3, broj zgrade 1, po načinu korišćenja poslovne zgrade u privredi, površine 4.444 m<sup>2</sup>, broj zgrade 2, po načinu korišćenja poslovne zgrade u privredi, površine 67 m<sup>2</sup>, broj zgrade 3, po načinu korišćenja poslovne zgrade u privredi, površine 93 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu površinu od 6.300 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada u privredi broj zgrade 1, spratnosti P, površine 4.444 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada u privredi broj zgrade 2, spratnosti P, površine 67 m<sup>2</sup> i poslovna zgrada u privredi broj zgrade 3, spratnosti P, površine 93 m<sup>2</sup>, 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), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana ---- (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 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 nekretnine – Područne jedinice Bijelo Polje. -----

Prodavac garantuje kupcu da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i ograničenja, kao 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. -----

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 poznati 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 nekretnine – Područne jedinice Bijelo Polje 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 nepokretnost, 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, 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 Bijelom Polju. -----

**IX SASTAVNI DIO UGOVORA** -----

- List nepokretnosti broj 3334, KO Bijelo Polje, Opština Bijelo Polje;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ----- sa sjednice od ----- 2017. godine -----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti broj ----- od --- godine-----
- Uplatnice. -----

**X PRIMJERC I UGOVORA** -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Bijelo Polje (1) -----

Uprava za imovinu (1) -----

Poreska uprava – Područna jedinica Bijelo Polje (1) -----

Državna revizorska institucija (1) -----

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

**UGOVORAČI:**

**Prodavac**

**Kupac**