

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, katastarske parcele broj 1168/23, upisane u listu nepokretnosti broj 738, KO Krimovice, Opština Kotor

Ministarstvu finansija obratio se Viden Nikolić, zahtjevom za kupovinu dijela katastarske parcele broj 1168/15 (новоformirane katastarske parcele broj 1168/23, površine 410 m²), upisane u listu nepokretnosti broj 738, KO Krimovice, Opština Kotor, u cilju proširenja postojeće parcele, odnosno kako bi kultivisao zemljište oko svoje kuće i isto priveo namjeni, shodno važećim planskim dokumentima.

Uvidom u predmetni zahtjev i prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz isti dostavljena Kopija plana za predmetno zemljište, izrađena od strane Uprave za nekretnine, Situacioni plan, list nepokretnosti broj 738, KO Krimovice, Opština Kotor i Elaborat uslovne parcelacije, izrađen od strane društva sa ograničenom odgovornošću za proizvodnju, promet roba i usluga „Geo friends“ d.o.o. Podgorica, od septembra 2015. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija tražilo je mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenim mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, akt br. 04-75/92-3 od 27.10.2015. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela ne nalazi u zahvatu nijednog planskog dokumenta detaljne razrade već samo u zahvatu Prostornog plana Opštine Kotor („Sl. list RCG“ – opštinski propisi broj 26/95), namjene turističko naselje, akt br. 104-353/23-2 od 11.04.2016. godine, navedeno je, da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PPO Opštine Kotor, ali je njegova primjena prestala donošenjem Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, broj 33/14), kao i da je za predmetnu nepokretnost prema Nacrtu PPPN za Obalno područje Crne Gore planirana namjena površina naselja D2 (izdvojeno građevinsko područje), dok je u aktu br. 104-84/81-1 od 27.04.2018. godine navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

U dostavljenim mišljenjima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, akt br. 0303-13815/15 od 23.09.2015. godine i br. 0303-6325/18 od 08.05.2018. godine, navedeno je da se dio katastarske parcele broj 1168/15, KO Krimovica, označen u skici i predlogu parcelacije kao katastarska parcela broj 1168/23, KO Krimovica ne nalazi u obuhvatu DUP-a, LSL-a, niti UP-a.

Kako je uvidom u list nepokretnosti utvrđeno je da je katastarska parcela koja je predmet zahtjeva po kulturi „šuma 4. klase“, to je Ministarstvo finansija tražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja. U dostavljenim mišljenjima, akt br. 460-87/15-2 od 05.11.2015. godine, navedeno je da sa aspekta nadležnosti Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja nema smetnji za otuđenje nepokretnosti, u skladu sa odredbama koje se odnose na raspolaganje državnom imovinom, ukoliko Ministarstvo finansija zahtjev cijeni opravdanim, uz prethodno poštovanje zakonom propisanih procedura, dok je u aktu br. 460-82/18-4 od

09.07.2018. godine navedeno da, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatuje da sa stanovišta gazdovanja šumama ne postoje smetnje da se predmetni zahtjev realizuje, uz uslov da se ne izvrši promjena namjene šuma, odnosno šumskog zemljišta, jer bi to bilo u suprotnosti sa članom 38 Zakona o šumama („Sl. list Crne Gore”, br.47/10 i 74/15).

Nadalje, ovo ministarstvo je preko nadležnog organa Uprave za imovinu, iniciralo postupak parcelacije kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Kotor, koja je donijela rješenje, broj: 954-106-UPI-326/16 od 23.02.2016. godine, kojim je izvršena promjena na nepokretnosti u katastarskom operatu, po osnovu terenskog elaborata uslovne parcelacije, na način što je izdvojena novoformirana katastarska parcela broj 1168/23, površine 410 m², upisana u listu nepokretnosti broj 738, KO Krimovice, Opština Kotor.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini („Sl. list Crne Gore”, br. 21/09 i 40/11).

Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je aktima br. 02-7655/2 od 22.12.2015. godine i br. 02-7655/6 od 07.06.2018. godine Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 49,97 €, odnosno vrijednost traženih 410 m² je 20.487,70 €.

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 Crne Gore.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.

Sredstva ostvarena eventualnom prodajom navedenih nepokretnosti shodno članu 23 stav 1 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 20/14, 56/14, 70/17 i 4/18), koriste se za realizaciju strukturnih reformi, otvaranje radnih mjesta, ulaganje u infrastrukturu i druge kapitalne investicije od interesa za Crnu Goru, odnosno od lokalnog značaja na osnovu odluka nadležnog organa.

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

Zaključen između: -----

PRODAVAC sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar, -----, -----, -----, ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore broj ----- sa sjednice od -----, (u daljem tekstu: Prodavac)-----

KUPAC, -----, rođen u -----, dana ----- (slovima) godine, sa prebivalištem u ----- adresa -----, JMBG -----, lična karta broj -----, izdata od PJ -----, dana ----- (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina, (u daljem tekstu: Kupac)-----

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

Prodavac kupcu prodaje nekretninu u Opštini Kotor, upisanu u listu nepokretnosti broj 738, KO Krimovice iz "A" lista, označenu kao:-----

- katastarska parcela broj 1168/23, po kulturi šuma 4. klase, površine 410 m²-----

----- **II PRODAJA** -----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 738, KO Krimovice, iz "A" lista, označenoj kao katastarska parcela broj 1168/23, po kulturi šuma 4. klase, površine 410 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 predmetne nepokretnosti iznosi 20.487,70 € (slovima), 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 ----- (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 predmetnoj nepokretnosti sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti 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 Kotor. -----

Prodavac garantuje Kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna od neupisanih prava i ograničenja, kao i 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, 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 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 Kotor Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisanoj 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 Kotoru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 738, KO Krimovice, Opština Kotor;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ----- sa sjednice od ----- 2018. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti,-----
- Uplatnice. -----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----
Uprava za nekretnine – Područna jedinica Kotor (1) -----
Poreska uprava – Područna jedinica Kotor (1) -----
Državna revizorska institucija (1) -----
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----
Uprava za imovinu (1)-----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Kupac:
