

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti – kat. parcela br. 671/6, površine 35m², evidentirana u LN br. 508, KO Đenovići – Herceg Novi, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, neposrednom pogodbom, radi dokompletiranja urbanističke parcele br. 826, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Đenovići" - H.Novi ("Sl.list CG" op.propisi br. 11/13)

Ministarstvu finansija obratili su se Marić Steva Vlado, Dragan i Dragica iz Herceg Novog, zahtjevom za kupovinu dijela katastarske parcele broj 671/1, ukupne površine 48.158 m², evidentirane u LN br. 508 KO Đenovići, Herceg Novi, u svojini Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore (po dostavljenom elaboratu uslovne parcelacije, to je katastarska parcela broj 671/6, površine 35 m²), radi dokompletiranja urbanističke parcele br. 826, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Đenovići" - H.Novi ("Sl.list CG" op.propisi br. 11/13).

Uz zahtjev je dostavljen list nepokretnosti br. 508, KO Đenovići – Herceg Novi; list nepokretnosti br. 166, KO Đenovići – Herceg Novi, u kojem su u susvojini podnosilaca zahtjeva evidentirane: kat. parcele broj 18, površine 291 m², kat. parcele br. 16/4, površine 289 m² i kat. parcele br. 17/2, površine 46 m², koje ulaze u sastav urbanističke parcele br. 826; kopija skice urbanističke parcele br. 826; Geodetski elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, Društva za izvođenje geodetskih radova, usluga, izgradnju i promet »GeoM« d.o.o. – Herceg Novi, kao i Urbanističko – tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi br. 02-3-350-1507/2016 od 30.01.2017. godine.

Razmatrajući predmetni zahtjev Ministarstvo finansija se obratilo Ministarstvu saobraćaja i pomorstva, da sa aspekta svoje nadležnosti da mišljenje i isto je, u svom dopisu br. 03-5547/2 od 16.06.2017. godine, navelo da se u konkretnom slučaju radi o formiranju urbanističke parcele br. 826, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Đenovići" - H.Novi ("Sl.list CG" op.propisi br. 11/13), kao i da za navedenu kat.parcelu nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu. Istim povodom Ministarstvo finansija se obratilo Ministarstvu održivog razvoja i turizma, da ponovo da mišljenje na predmetni zahtjev (s obzirom da je od davanja prethodnog mišljenja prošlo više od godinu dana) i isto je u novom dopisu br. 104-84/121-1 od 25.06.2018. godine, navelo da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata. Takođe, Ministarstvo finansija se, iz gore navedenog razloga, ponovo obratilo i Sekretarijatu za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, da na predmetni zahtjev da mišljenje, i isti je u svom dopisu br. 02-3-350-UP 1-322/2018 od 03.08.2018. godine, navelo da je, nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, odnosno Izvod iz DUP – a "Đenovići" - H.Novi, identifikovao urbanističku parcelu UP br. 826, površine 658,24 m², uz napomenu da se na osnovu urađenog Elaborata o parcelaciji može tačno utvrditi od kojih katastarskih parcela odnosno njihovih djelova se ista sastoji. U dopisu se takođe navodi, da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni SS – zona stanovanja srednjih gustina – mješovito stanovanje. Osim istaknutog, navedeni sekretarijat ukazuje, da je shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 64/17 i 44/18), definisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeks zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Na zahtjev Ministarstva finansija, Uprava za nekretnine PJ Herceg Novi je posredstvom Uprave za imovinu sprovela parcelaciju, kat. parcele 671/1, ukupne površine 48.158 m² i donijela Rješenje br. 954-109-Up/1-665/2-2017 od 12.01.2018. godine, kojim je formirana katastarska parcela koja je predmet zahtjeva br. 671/6, površine 35 m², i evidentirana u LN br. 508, KO

Đenovići – Opština Herceg Novi. Takođe, navedenim rješenjem izvršena je promjena kulture (način korišćenja) dijela kat.parcele br. 671/1 odnosno novoformirane katastarske parcele 671/6, površine 35 m² (kako bi mogla biti predmet prodaje odnosno dokompletiranja predmetne urbanističke parcele), na način što je umjesto "javni putevi", u navedenom listu nepokretnosti evidentirana kao "neplodno zemljište".

Uprava za nekretnine Crne Gore – Komisija za procjenu nepokretnosti za Područnu jedinicu Herceg Novi, na zahtjev Ministarstva finansija, uradila je procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti – kat.parcele broj 671/6, koja je utvrđena na ukupan iznos od 14.000,00 €, odnosno 400,00 €/m².

Pravni osnov za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore, sadržan je u članu 6 stav 1, članu 29 stav 1, Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), u kojima je između ostalog propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora raspolaže Vlada Crne Gore, kao i članu 40 stav 2 tačka 3 istog zakona, u kome je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom, kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele), kao u konkretnom slučaju.

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

Zaključen dana _____ (_____) godine 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 _____, rođen u _____, dana _____ (_____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, _____, državljanin Crne Gore, jmbg: _____, lična karta, broj _____, izdata od _____, dana _____ (_____) godine, sa rokom važenja _____ (_____) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj _____ od _____, (_____) godine i (u daljem tekstu: Prodavac) i-----

2. Marić Vlada iz Herceg Novog, od oca _____, rođenog _____ (_____) godine, sa prebivalištem u Đenovićima br. 121, državljanin Crne Gore, JMBG _____, ličnom kartom br. _____, izdatom od _____, dana _____ godine (_____) godine, sa rokom važenja _____ (_____) godina, (u daljem tekstu: Kupac br. 1) -----

3. Marić Dragana iz Herceg Novog, od oca _____, rođenog _____ (_____) godine, sa prebivalištem u Đenovićima br. 121, državljanin Crne Gore, JMBG _____, ličnom kartom br. _____, izdatom od _____, dana _____ godine (_____) godine, sa rokom važenja _____ (_____) godina, (u daljem tekstu: Kupac br. 2) -----

4. Marić Dragice iz Herceg Novog, od oca _____, rođenog _____ (_____) godine, sa prebivalištem u Đenovićima br. 121, državljanin Crne Gore, JMBG _____, ličnom kartom br. _____, izdatom od _____, dana _____ godine (_____) godine, sa rokom važenja _____ (_____) godina, (u daljem tekstu: Kupac br. 3) -----

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

Prodavac Kupcima br. 1, br. 2 i br. 3 prodaje u susvojinu nepokretnost - zemljište iz lista nepokretnosti broj 508, KO Đenovići – Herceg Novi, označenu kao: katastarska parcela broj 671/6, površine 35 m², po kulturi „neplodno zemljište“, u svojinu Crne Gore sa pravom raspolaganja vlade Crne Gore, i to: kupcu br. 1, 4/9 idealnog dijela, kupcu br. 2, 4/9 idealnog dijela i kupcu br. 3, 1/9 idealnog dijela navedene kat.parcele, radi dokompletiranja urbanističke parcele br. 826, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Đenovići" - H.Novi ("Sl.list CG" op.prop. br. 11/13)-----

----- **II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA** -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 14.000,00 € (četrnaest hiljada eura), odnosno 400,00 €/m², koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana _____ (_____) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa postupka prodaje neposrednom pogodbom, broj _____ od _____ (_____) godine, a koja cijena je isplaćena o čemu su kao dokaz Kupci br. 1, br. 2 i br. 3. dostavili uplatnicu Komisiji za prodaju. -----

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

Prodavac garantuje Kupcima br. 1, br. 2 i br. 3 da je imalac 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 Kupce br. 1, br. 2 i br. 3 da postanu zakoniti imaoci prava svojine kao suvlasnici sa suvlasničkim djelovima kao u tački I ovog ugovora i u tom svojstvu budu uknjiženi sa sledećim obimom prava: kupac br. 1, 4/9 idealnog dijela, kupac br. 2, 4/9 idealnog dijela i kupac br. 3, 1/9 idealnog dijela navedene kat.parcele kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi. -----

Prodavac garantuje Kupcima br. 1, br. 2 i br. 3 da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i 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, niti se nalazi u državini trećih lica. -----

Prodavac se obavezuje da Kupcima br. 1, br. 2 i br. 3 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 Kupci br. 1, br. 2 i br. 3 budu uknjiženi kao imaoci prava svojine sa obimom prava kupac br. 1, 4/9 idealnog dijela, kupac br. 2, 4/9 idealnog dijela i kupac br. 3, 1/9 idealnog dijela navedene kat.parcele, sa čime su Kupci br. 1, br. 2 i br. 3 saglasni. -----

Prodavac izjavljuje Kupcima br. 1, br. 2 i br. 3 da im nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati. -----

IV. PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OGRANIČENJA -----

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupce br. 1, br. 2 i br. 3. danom notarske ovjere ovog ugovora. -----

V CLAUSULA INTABULANDI -----

Prodavac je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Herceg Novi, Kupci br. 1, br. 2 i br. 3 uknjiže kao imaoci prava susvojine u obimu prava, kupac br. 1, 4/9 idealnog dijela, kupac br. 2, 4/9 idealnog dijela i kupac br. 3, 1/9 idealnog dijela navedene kat.parcele na nepokretnost opisanu u članu I ovog ugovora. -----

VI TROŠKOVI -----

Porez na promet na nepokretnosti, naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti plaćaju Kupci br. 1, br. 2 i br. 3. -----

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, 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. -----

Ugovorne strane su saglasne da nakon notarske ovjere ovog ugovora ne postoje nikakva međusobna finansijska i druga potraživanja između ugovornih strana.-----

Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je Osnovni sud – Herceg Novi. -----

VIII SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 508, KO Đenovići, Opština Herceg Novi;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____ godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj _____ od _____ godine;---
- Uplatnice. -----

IX PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

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

Kupci Marić S. Vlado, Dragan i Dragica(3-po 1) -----

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi (1) -----

Poreska uprava – Područna jedinica Herceg Novi (1) -----

Uprava za imovinu (1) -----

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

Državna revizorska institucija (1)-----

U G O V A R A Č I:

Prodavac:

Crna Gora – Vlada Crne Gore

Ministarstvo finansija

MINISTAR

Darko Radunović

Kupci:

Marić S. Vlado

Marić S. Dragan

Marić S. Dragica
