

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 407/4, UPISANE U POSJEDOVNOM LISTU BROJ 45, KO DUČICE,
OPŠTINA NIKŠIĆ**

Ministarstvu finansija obratio se Aksentije Šundić iz Nikšića, zahtjevom od 01.08.2019. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Džave Crne Gore, i to dijela katastarske parcele broj 407/1, u površini od 894 m², po kulturi „dvorište“, evidentirane u posjedovnom listu broj 45, KO Dučice, Opština Nikšić (новоformirana katastarska parcela broj 407/4, u površini od 894 m², po kulturi „dvorište“, evidentirana u posjedovnom listu broj 45, KO Dučice, Opština Nikšić), a koju bi koristio kao parking prostor, obzirom da u neposrednoj blizini predmetne katastarske parcele posjeduje ugostiteljski objekat.

Uvidom u prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz predmetni zahtjev dostavljen Geodetski elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, izrađen od strane Geodetskog biroa „Geo-Kompas“ d.o.o. Nikšić, broj 294/19 od 29.07.2019. godine, ovjeren od Uprave za nekretnine Crne Gore, dana 07.10.2019. godine i posjedovni list broj 45, KO Dučice, Opština Nikšić.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 104-133/221-1 od 12.09.2019. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata. Takođe su naveli da, budući da se, shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno do roka iz člana 217 istog zakona, potrebno je obratiti se nadležnom organu lokalne uprave Opštine Nikšić.

Obzirom na dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 07-350-669 od 17.09.2019. godine, navedeno je da se prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Nikšić, predmetna katastarska parcela nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je „poljoprivredne površine – obradivo zemljište (PO) i lokalni centar“. Po smjernicama za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći: stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti, dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti), kao i garaže, stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja, minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16

m, maksimalna spratnost objekata je tri nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk), građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice, najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3 m, maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,3, maksimalni indeks izgrađenosti 0,6 i potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Nadalje, Ministarstvo finansija je od Uprave za imovinu tražilo da kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Nikšić, inicira pokretanje postupaka parcelacije, pa je s tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Nikšić donijela rješenje broj: 954-103-UPI-3308/2019 od 12.11.2019. godine, kojim se dozvoljava upis promjene na predmetnoj nepokretnosti u katastarskom operatu.

Takođe, ovo ministarstvo tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je uz akt broj: 02-9787/1 od 23.01.2020. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene katastarske parcele broj 407/1, upisane u posjedovni list broj 45, KO Dučice, Opština Nikšić, broj: 02-9787 od 17.01.2020. godine, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 3,50 €, odnosno vrijednost traženih 894 m² je ukupno 3.129,00 €.

Na navedeni Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti za potrebe procjene katastarske parcele broj 407/1, upisane u posjedovnom listu broj 45, KO Dučice, Opština Nikšić, broj: 02-9787 od 17.01.2020. godine, podnosilac zahtjeva je dana 05.02.2020. godine izjavio prigovor preko ovog ministarstva, koji je proslijeđen Upravi za nekretnine Crne Gore na izjašnjenje, ali je Uprava za nekretnine Crne Gore, aktom broj: 02-9787/3 od 17.02.2020. godine, Ministarstvu finansija dostavila izjašnjenje u kom je navedeno da Komisija ostaje pri datoj procjeni, obzirom da je imala u obzir i u vidu, a shodno metodologiji sve parametre koji utiču na tržišnu vrijednost.

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 ovlaštenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada Crne Gore.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija 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 predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se obaviti solemnizacija Ugovora o kupoprodaji.

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

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

Zaključen između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar, -----, od oca -----, rođen -----, dana----- (slovima) godine, sa prebivalištem u -----, Ulica-----, diplomirani-----, državljanin Crne Gore, JMBG-----, lična karta broj-----, izdata od Područne jedinice-----, dana----- (slovima) godine sa rokom važenja ----- (slovima) godina (u daljem tekstu: **Prodavac**) i-----

KUPCA, -----, 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**)----- (Zajedno nazvani: **Ugovorne strane**)-----

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

Prodavac Kupcu prodaje nekretninu u Opštini Nikšić, upisanu u posjedovnom listu broj 45, KO Dučice, iz "A" lista, označenu kao:-----
- katastarska parcela broj 407/4, po kulturi „dvorište“, površine 894 m².-----

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

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz posjedovnog lista broj 45, KO Dučice, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 407/4, po kulturi „dvorište“, površine 894 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 _____ eura (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana __.__.2020. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od __.__.2020. (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 nepokretnost 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 Nikšić.-----

Prodavac garantuje Kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna 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 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 Nikšić, 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, pa 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 Nikšiću.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- Posjedovni list broj 45, KO Dučice, Opština Nikšić;-----

- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__. 2020. godine;-----

- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od __.__.2020. godine;-- -

- Uplatnice -----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

-Kupac (1) -----

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

-Uprava za nekretnine – Područna jedinica Nikšić (1) -----

-Poreska uprava – Područna jedinica Nikšić (1) -----

-Državna revizorska institucija (1)-----

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

-Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

-Uprava za imovinu (1)-----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija
Ministar Darko Radunović

Kupac:
