

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 1006/2, UPISANE U LISTU NEPOKRETNOSTI BROJ 99, KO
SUTVARA, OPŠTINA KOTOR**

Ministarstvu finansija obratilo se pravno lice "Efel Motors" d.o.o. iz Cetinja, zahtjevom od 21.01.2019. godine i dopunom zahtjeva od 01.02.2019. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Države Crne Gore, i to dijela katastarske parcele broj 1006, u površini od 92 m² (novοformirana katastarska parcela broj 1006/2, u površini od 92 m²), evidentirane u listu nepokretnosti broj 99, KO Sutvara, Opština Kotor, radi izgradnje hotela sa 4 zvjezdice.

Naime, zatražili su dokompletiranje urbanističke parcele broj 544, u zahvatu DUP-a „Radanovići“, Opština Kotor i naveli da su vlasnici katastarskih parcela broj 463 i 464, KO Sutvara, koje čine veliki dio UP 544.

Uz predmetni zahtjev je dostavljen i Geodetski elaborat originalnih terenskih radova, izrađen od strane geodetske agencije „Geo-Metar“ d.o.o. Podgorica, broj 2-15/19 od 23.01.2019. godine, list nepokretnosti broj 99, KO Sutvara, Opština Kotor, Urbanističko-tehnički uslovi broj: 0303-10117/17 od 18.07.2017. godine, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor i Kopija plana izdata od strane Uprave za nekretnine Crne Gore od 30.01.2019. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju br. 104-133/8-1 od 31.01.2019. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafičkom prilogu Plan namjene površina, nalazi na prostoru koji je označen kao površine naselja, dok je u mišljenju broj: 104-133/187-1 od 23.07.2019. godine navedeno 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 Kotor.

Obzirom na dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenim mišljenjima broj: 0303-1044 od 01.02.2019. godine i broj: 0303-16077 od 28.10.2018. godine, navedeno je da se predmetni dio katastarske parcele nalazi u zahvatu DUP-a Radovanovići ("Sl. list CG" – opštinski propisi, broj 17/12), a po namjeni predstavlja površine za industriju i proizvodnju (poslovanje), te čini dio UP 544.

Nadalje, obzirom da je uvidom u list nepokretnosti broj 99, KO Sutvara, Opština Kotor, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1006 po načinu korišćenja "javni putevi", ovo ministarstvo je zatražilo mišljenje Ministarstva saobraćaja i pomorstva, sa aspekta njihovih nadležnosti.

Ministarstvo saobraćaja i pomorstva je aktom broj: 34/19-04-1032/2 od 18.02.2019. godine dostavilo izjašnjenje Uprave za saobraćaj, broj: 03-1255/2 od 12.02.2019. godine, u kom je navedeno da se u konkretnom slučaju radi o Elaboratu parcelacije po DUP-u za urbanističku parcelu UP 544, u obuhvatu DUP-a "Radanovići", a da je u UP 544 uključen i dio katastarske parcele broj 1006, KO Sutvara (u naravi javni putevi), koridor magistrale u površini od 92 m². U krajnjem su naveli da za predmetno zemljište, dio katastarske parcele broj 1006, KO Sutvara (u naravi javni putevi), koridor magistrale u površini od 92 m², shodno važećoj planskoj dokumentaciji, DUP-u "Radanovići", Opština Kotor, što se tiče državnog puta nema smetnji da se formira urbanistička parcela, uz poštovanje zakonske procedure.

Imajući u vidu ovakvo izjašnjenje Ministarstva saobraćaja i pomorstva, Ministarstvo finansija je od Uprave za imovinu zatražilo da kod Uprave za nekretnine – Područne jedinica Kotor inicira pokretanje postupka promjene kulture zemljišta i parcelacije. S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Kotor je donijela rješenje broj: 954-106-UP-1059/19 od 04.07.2019. godine, kojim se dozvoljava upis promjene na nepokretnosti u katastarskom operatu na način što će se katastarska parcela broj 1006, po načinu korišćenja "javni putevi", površine 44.789 m², upisana u listu nepokretnosti broj 99, KO Sutvara, svojina 1/1 u "B" listu Crne Gore, mat. br. 02010666, raspolaganje 1/1 Vlade Crne Gore, mat. br. 02010658, upisati u isti list nepokretnosti na dosadašnjeg vlasnika, odnosno subjekta raspolaganja, kao katastarska parcela broj 1006/2, po načinu korišćenja "građevinska parcela", površine 92 m².

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je aktom broj: 02-5977/4 od 21.10.2019. godine, Izveštaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretne imovine, katastarske parcele broj 1006/2, KO Sutvara, Opština Kotor od 11.10.2019. godine, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 66,50 €, odnosno vrijednost traženih 92 m² je zaokruženo 6.200,00 €.

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 i članu 40 stav 2 tačka 3 kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup 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).

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, sa sjedištem u -----, Ulica -----, matični broj -----, registarski broj -----, koje zastupa Izvršni direktor-----, rođen dana ----- (slovima) godine, u -----, državljanin-----, sa prebivalištem na adresi Ulica----- u -----, JMBG-----, lična karta broj-----, izdata od -----, dana----- (slovima) godine, sa rokom važenja ----- (slovima) godina (u daljem tekstu: **Kupac**)-----
(Zajedno nazvani: **Ugovorne strane**)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nekretninu u Opštini Kotor, upisanu u listu nepokretnosti broj 965, KO Sutvara, iz "A" lista, označenu kao:-----

- katastarska parcela broj 1006/2, po načinu korišćenja „građevinska parcela”, površine 92 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 99, KO Sutvara, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 1006/2, po kulturi „građevinska parcela”, površine 92 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 6.200,00 (šest hiljada i dvije stotine) eura, koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana __.__.2019. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj _____ od __.__.2019. (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 Kotor. -----

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 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, 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 Kotoru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 99, KO Sutvara, Opština Kotor;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od _____. 2019. godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od _____.2019. godine;-

- 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:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija
Ministar Darko Radunović

Kupac:
