

***Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u listovima nepokretnosti br. 234 i 162 KO Goranjsko, Opština Plužine***

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo „RAVNO“ d.o.o. Plužine, zahtjevom za kupovinu dijela katastarske parcele broj 1115/1, po kulturi „pašnjak 6. klase“, u površini od 1.767 m<sup>2</sup>, katastarske parcele broj 1120/1, po kulturi „pašnjak 7. klase“, u površini od 1.722 m<sup>2</sup>, obje upisane u list nepokretnosti broj 234, KO Goranjsko, kao i dijela katastarske parcele broj 1117, po kulturi „livada 6. klase“, u površini od 395 m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 162 KO Goranjsko, u skladu sa dostavljenim Gedetskim elaboratom originalnih terenskih mjerenja.

Naime, kako se navodi u dostavljenom zahtjevu, privredno društvo „RAVNO“ d.o.o. Plužine, kupilo je ugostiteljski objekat „Pivsko oko“ na Goranjsku, površine ukupno 620 m<sup>2</sup>, u kojem planiraju da ulože značajna sredstva i obezbijede stalno zaposlenje za 15 ljudi, a predmetni djelovi katastarskih parcela nalaze se oko navedenog objekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, obratili smo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma za dobijanje mišljenja sa aspekta prostorno planske dokumentacije o namjeni za predmetne katastarske parcele, a koje je dostavilo akt broj 104-133/75-1 od 25.04.2019. godine, u kojem se navodi da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenat, te da se za mišljenje obratimo nadležnom organu lokalne uprave Opštine Plužine.

Dalje, obratili smo se Opštini Plužine – Sekretarijatu za opštu upravu i društvene djelatnosti za mišljenje sa aspekta prostorno planske dokumentacije, a koja je dostavila akt broj 032-05-348/1 od 06.05.2019. godine, kojim se ukazuje da predmetne katastarske parcele prema namjeni površina iz PUP-a Plužine spadaju u „Građevinsko zemljište“, da nema smetnji da se djelovi katastarskih parcela br. 1115/1, 1117 i 1120/1, upisane u list nepokretnosti br. 234 i 162 KO Goranjsko, formiraju u katastarske parcele broj 1115/3, 1117/2 i 1120/9, KO Goranjsko.

Takođe, obratili smo se Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja za davanje mišljenja sa aspekta svojih nadležnosti, imajući u vidu da su predmetne katastarske parcele po načinu korišćenja „pašnjak i livada“.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je mišljenje broj 460-50/19-2 od 16.05.2019. godine, u kojem citiraju prethodno navedena mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Opštine Plužine, pa ukazuju da kako je članom 22 Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Slubeni list CG“, broj 32/11) propisano da se trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može vršiti samo ako je urbanističkim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene, to ministarstvo konstatuje da sa stanovišta svojih nadležnosti nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji uz prethodno poštovanje zakonom propisanih procedura, a da konačnu odluku o raspolaganju imovinom donosi Vlada.

Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za imovinu da, u skladu sa članom 28 Urede o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list CG“, br. 87/18 i 02/19), kojim je Uprava za imovinu, između ostalog, nadležna za poslove podnošenja zahtjeva i praćenja poslova upisa u katastar koji se odnose na parcelaciju, razgraničenja i razmjenu državne imovine, pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Plužine, pokrene postupak parcelacije katastarskih parcela br. 1115/1 i 1120/1, obje upisane u list nepokretnosti broj 234, KO Goranjsko, kao i katastarske parcele broj 1117, upisane u list nepokretnosti broj 162 KO Goranjsko, u skladu sa dostavljenim Gedetskim elaboratom originalnih terenskih mjerenja.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Plužine donijela je rješenje broj 954-117-Up/I-91/2019 od 11.06.2019. godine, kojim se vrši promjena – parcelacija, pa novo stanje glasi: katastarska parcela broj 1115/3, površine 1.767m<sup>2</sup>, katastarska parcela broj 1120/9, površine 1.722m<sup>2</sup>, obje upisane u list nepokretnosti broj 234 KO Goranjsko, i katastarska parcela broj 1117/2, površine 395 m<sup>2</sup>, upisana u list nepokretnosti broj 162 KO Goranjsko, svojina Drve Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore.

Takođe, obratili smo se Upravi za nekretnine Crne Gore da, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, 64/18) i članom 43 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11) izvrši procjenu vrijednosti katastarske parcele broj 1115/3, površine 1.767 m<sup>2</sup>, katastarske parcele broj 1120/9, površine 1.722 m<sup>2</sup>, obje upisane u list nepokretnosti broj 234, KO Goranjsko, kao i katastarske parcele broj 1117/2, površine 395 m<sup>2</sup>, upisana u list nepokretnosti broj 162 KO Goranjsko, Opština Plužine.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom broj 02-4619/1 od 05.07.2019. godine, dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta – prema kojem vrijednost predmetnih katastarskih parcela iznosi 12€/m<sup>2</sup>, odnosno vrijednost ukupne površine predmetnih katastarskih parcela 3.884 m<sup>2</sup> iznosi 46.608,00€.

Privredno društvo „RAVNO“ d.o.o. Plužine podnijelo je prigovor na Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti koji je sačinila Komisija Uprave za nekretnine, a koji se odnosi na visinu cijene nepokretnosti, pa su predložili da se još jednom preispitaju parametri na osnovu kojih je isti sačinjen.

S tim u vezi, Komisija Uprave za nekretnine dostavila je aktom broj 02-4619/3 od 31.07.2019. godine, odgovor na prigovor privrednog društva „RAVNO“ d.o.o. Plužine, kojim je ukazala da je procjena za predmetne parcele realna iz razloga što se nalaze na najboljoj lokaciji u KO Goranjsko blizu grada, da posjeduje svu infrastrukturu, neposredno uz glavni put u naseljenom mjestu, pa su stava da ostaju pri prvobitnoj procjeni vrijednosti od 12€/m<sup>2</sup>.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini („Službeni list CG“, broj 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.

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen 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 Dušana, rođen u Titogradu, dana \_\_. marta \_\_. (\_\_) godine, sa prebivalištem u Podgorici, adresa ul. \_\_, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB \_\_, lična karta broj \_\_, izdata od PJ Podgorica, dana \_\_. avgusta \_\_. (\_\_) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj \_\_ od \_\_. \_\_ 2019. (\_\_) godine (u daljem tekstu: Prodavac) i

2. \_\_, sa sjedištem u \_\_, na adresi \_\_, PIB broj \_\_, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata Poreske uprave pod brojem \_\_, koje zastupa izvršni direktor \_\_, rođen dana \_\_. (\_\_) godine, sa prebivalištem i adresom u \_\_, ul. \_\_, broj lične karte \_\_, JMB \_\_, izdata od strane PJ \_\_ dana \_\_. (\_\_) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: Kupac).  
Zajedno nazvani: Ugovorne strane.

### I PREDMET PRODAJE

Prodavac Kupcu prodaje katastarsku parcelu broj 1115/3, površine 1.767 m<sup>2</sup>, katastarsku parcelu broj 1120/9, površine 1.722 m<sup>2</sup>, obje upisane u list nepokretnosti broj 234, KO Goranjsko, i katastarsku parcelu broj 1117/2, površine 395 m<sup>2</sup>, upisanu u list nepokretnosti broj 162 KO Goranjsko, Opština Plužine.

### II PRODAJA

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na katastarskim parcelama iz člana 1 ovog ugovora.

### III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iznosi ukupno \_\_ (\_\_) eura, 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 \_\_. (\_\_) godine, koji čini sastavni dio ovog ugovora.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je kupoprodajna cijena uredno i u cjelosti isplaćena uplatom na žiro račun Ministarstva finansija 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 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 Plužine.

Prodavac garantuje Kupcu da su predmetne nepokretnosti slobodne 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 predmetne nepokretnosti nijesu predmet ugovora o zakupu.

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 Plužine, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanih 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 mjesno nadležan sud.

## IX SASTAVNI DIO UGOVORA

- Listovi nepokretnosti br. 234 i 162 KO Goranjsko, Opština Plužine;
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj \_\_\_ sa sjednice od \_\_. \_\_. 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 Plužine (1)

Uprava za imovinu Crne Gore(1)

Poreska uprava – Područna jedinica Plužine (1)

Državna revizorska institucija (1)

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)

Vrhovno državno tužilaštvo (1)

## UGOVORAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija

Ministar

Darko Radunović

Kupac:

JMBG