

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u listu nepokretnosti broj 508, KO Đenovići, Opština Herceg Novi

Ministarstvu finansija obratio se Mladen Boro, punomoćnik privrednog društva „Gals“ D.O.O. iz Herceg Novog, zahtjevom od 12.09.2016. godine, za davanje saglasnosti za građenje na svom dijelu urbanističke parcele, a sve u cilju dobijanja građevinske dozvole.

Naime, kako se navodi u zahtjevu, „Gals“ D.O.O. iz Herceg Novog, vlasnik je katastarske parcele broj 359/2, upisane u listu nepokretnosti broj 405, KO Đenovići, Opština Herceg Novi, koja čini dio urbanističke parcele broj UP 377, u obuhvatu DUP-a „Đenovići“, a da je u sastavu navedene urbanističke parcele i dio katastarske parcele broj 671/1, odnosno novoformirana katastarska parcela broj 671/4, površine 32 m², upisana u listu nepokretnosti broj 508, KO Đenovići, Opština Herceg Novi, koja je u svojini države Crne Gore.

Postupajući po navedenom zahtjevu obratili smo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma za mišljenje sa aspekta prostornog planiranja, koje je dostavilo akt broj: 104-353/97-3 od 12.10.2016. godine, kojim se navodi da prema podacima dobijenim od nadležnog sekretarijata, uvidom u važeću plansku dokumentaciju tj. Detaljni urbanistički plan „Đenovići“, za lokaciju koju čine katastarske parcele broj 671/4 i 359/2, sve KO Đenovići, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni „zona stanovanja srednjih gustina – mješovito stanovanje (ss)“.

Nadalje, obratili smo se Ministarstvu saobraćaja i pomorstva za mišljenje sa aspekta svojih nadležnosti, imajući u vidu kulturu zemljišta katastarske parcele broj 671/4, površine 32 m², upisane u listu nepokretnosti broj 508, KO Đenovići, koja je u svojini države Crne Gore.

Ministarstvo saobraćaja i pomorstva dostavilo je akt broj 03-9457/2 od 27.09.2016. godine, kojim se navodi da se u konkretnom slučaju radi o UP 377 koja je prilikom izrade DUP-a „Đenovići“ formirana od katastarske parcele broj 359/2 KO Đenovići, površine 532 m² (vlasništvo podnosioca zahtjeva) i dijela katastarske parcele broj 671/1 KO Đenovići, u površini od 32 m² (javni putevi).

Istim aktom se navodi da Direkcija za saobraćaj ne može izdati saglasnost za korišćenje dijela putnog zemljišta i gradnju objekata bez formirane urbanističke parcele, pa ukazuju da je obaveza investitora prilikom građenja objekta da izvrši kompletiranje urbanističke parcele, i to na način da kupi dio katastarske parcele broj 671/1 KO Đenovići u površini od 32 m², preko nadležnog organa Ministarstva finansija ili da zaključi ugovor o zakupu sa Direkcijom za saobraćaj.

Shodno navedenom mišljenju i predlogu Direkcije za saobraćaj, obratio nam se Mladen Boro, punomoćnik privrednog društva „Gals“ D.O.O. iz Herceg Novog, zahtjevom za kupovinu katastarske parcele broj 671/4, površine 32 m², upisane u listu nepokretnosti broj 508, KO Đenovići, Opština Herceg Novi, koja je u svojini države Crne Gore.

S tim u vezi, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet zahtjeva.

Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta broj 02-7430/2 od 17.02.2017. godine, prema kojem je vrijednost predmetne nepokretnosti po m² 120,00 €, odnosno vrijednost traženih 32 m² je 3.840,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11), članu 29 stavu 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 članom 40 stav 2 tačkom 3 kojim je propisano da 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).

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

Zaključen između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA, sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koju po ovlaštenju, a na osnovu Zaključaka Vlade Crne Gore, broj 08-2812, sa sjednice od 10.11.2016. (desetog novembra dvijehiljadešesnaete) godine, zastupa ministar Darko Radunović, od oca Dušana, rođen u Titogradu, dana 31.03.1960. (tridesetprvog marta hiljadudevetstošezdesete) godine, sa prebivalištem u Podgorici, Ulica Ivana Vujoševića broj 15, državljanin Crne Gore, JMBG 3102960210209, lična karta broj 085198855 (nula osam pet jedan devet osam osam pet pet), izdata od Područne jedinice Podgorica, dana 06.08.2014. (šestog avgusta dvijehiljadečetnaeste) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, (u daljem tekstu: Prodavac)-----

"GALS" D.O.O., sa sjedištem u Opštini Herceg Novi, Ulica, registarski broj, PIB, registrovan kod Privrednog suda u Podgorici, koje zastupa izvršni direktor, rođena dana godine (.....) godine, sa JMB , lična karta broj, izdata od PJ, dana (.....) godine, sa rokom važenja do (.....) godine, sa mjestom prebivališta u Opštini, (u daljem tekstu: Kupac) -----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac kupcu prodaje nekretninu u Opštini Herceg Novi, upisanu u listu nepokretnosti broj 508, KO Đenovići, iz "A" lista, označene kao:

- katastarska parcela broj 671/4, po kulturi javni putevi, površine 32 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 508, KO Đenovići, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 671/4, po kulturi javni putevi, površine 32 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 3.840,00 € (tri hiljade osamstočetrdeset eura), koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana(.....) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj 07-14088/2016 od(.....) 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 Herceg Novi. -----

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 Herceg novi, 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 Herceg Novom.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA

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

X PRIMJERC I UGOVORA

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac (1) -----

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

Uprava za imovinu Crne Gore -----

Poreska uprava – Područna jedinica Herceg Novi (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:

„GALS” D.O.O. Herceg Novi
Izvršni direktor