

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI
U SVOJINI CRNE GORE, UPISANE U POSJEDOVNI LIST
BROJ 88, KO VLADIMIR, OPŠTINA ULCINJ**

Ministarstvu finansija obratio se Naser Luković, iz Ulcinja, zahtjevom kojim je tražena kupovina nepokretnosti u svojini države – katastarske parcele broj 232, površine 2.104 m², upisane u posjedovni list broj 88, KO Vladimir, Opština Ulcinj, radi izgradnje stambenog objekta.

Uz zahtjev je dostavljen posjedovni list i kopija plana.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, traženo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje, broj 104-133/80-1 od 10.05.2019. godine, u kojem je navedeno 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 definisan kao intezivne poljoprivredne površine (obrađivo zemljište).

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj dostavio je mišljenje, broj 05-526/1-19 od 30.05.2019. godine, u kojem je navedeno da, prema prostorno urbanističkom planu Ulcinja do 2020. godine („Sl.list CG“, broj 16/17), sa grafičkog priloga karte broj 12a, namjena površina za katastarsku parcelu broj 232, KO Vladimir je – „izdvojeni djelovi GP naselja – poluurbana naselja“.

Kako je uvidom u posjedovni list broj 88, KO Vladimir, Opština Ulcinj, utvrđeno da je katastarska parcela broj 232 po kulturi „pašnjak 3. klase“, to se Ministarstvo finansija obratilo Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja, za davanje mišljenja sa aspekta njihove nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju, akt broj 460-75/19-2 od 12.07.2019. godine, navedeno je da, imajući u vidu član 22 Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Sl.list CG“ broj 32/2011) koji propisuje da se trajna namjene obradivog zemljišta može vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene, to ministarstvo konstatuje da sa stanovišta njihovih nadležnosti nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu, uz prethodno poštovanje zakonom propisanih procedura, kao i posjećanjem da konačnu odluku donosi Vlada Crne Gore.

Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti, akt broj 02-7149/4 od 13.01.2020. godine, shodno kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti po m² iznosi 11,00 €, odnosno ukupna vrijednost za traženih 2.104 m² iznosi 23.100,00 eura.

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.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu člana 29 Zakona o državnoj imovini, pa 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 zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

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

Zaključen godine između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca..., rođen u ..., dana ... (slovima), sa prebivalištem u Podgorici, adresa ..., diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB ..., lična karta broj ..., izdata od PJ Podgorica, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore broj ... sa sjednice od ..., (u daljem tekstu: Prodavac)-----

i-----
_____, sa prebivalištem u ..., rođen dana ... (slovima) godine, adresa ..., JMBG ..., lična karta broj ..., izdata od PJ _____, dana (slovima) godine i rokom važenja 10 (deset) godina, (u daljem tekstu: Kupac)-----
(zajedno nazvani: ugovorne strane)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnosti u Opštini Ulcinj, upisane u posjedovni list broj 88, KO Vladimir, iz "A" lista, označena kao:

- katastarska parcela broj 232, po kulturi pašnjak 3. klase, površine 2.104 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz posjedovnog lista broj 88, KO Vladimir, iz "A" lista, označena kao katastarska parcela broj 232, po kulturi pašnjak 3. klase, površine 2.104 m², iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje da isplati kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi _____ € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana ... (slovima) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj od (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 nepokretnosti nije u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao Kupca da postane nosilac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj.-----

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, u obimu prava 1/1, sa čime je kupac saglasan.-----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati, a Kupac izjavljuje da nepokretnosti kupuje 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 Ulcinj 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 plaćaj 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, te saglasno konstatuju da je sadržina ovog ugovora dovoljna za njegovu punovažnost, a 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 Ulcinju.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- Posjedovni list i broj 88, KO Vladimir, Opština Ulcinj;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj sa sjednice od ... godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti,-----
- Uplatnice.-----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

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

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

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

Uprava za imovinu Crne Gore (1) -----
Državna revizorska institucija (1) -----
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:

Kupac:
