

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 1992, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 813, KO
RADMANCI, OPŠTINA PETNJICA**

Ministarstvu finansija obratila se advokatica Mirjana Pajković iz Berana, u svojstvu punomoćnika Izeta Ramdedovića iz Petnjice, zahtjevom od 17.08.2020. godine i dopunama zahtjeva od 26.08.2020. godine i 24.09.2020. godine, za kupovinu nepokretnosti u svojini Države Crne Gore, i to katastarske parcele broj 1992, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", u površini od 1.483 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 813, KO Radmanci, Opština Petnjica, u cilju bavljenja poljoprivrednom proizvodnjom.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 04-125/321-1 od 28.08.2020. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata. Takođe su naveli i da, budući da se shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona, potrebno je za mišljenje obratiti se nadležnom organu lokalne uprave Opštine Petnjica.

Obzirom na ovako dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za lokalnu upravu Opštine Petnjica, sa aspekta prostornog planiranja, koji je traženo mišljenje dostavio aktom broj: 04-416/20-903 od 10.09.2020. godine, u kom je navedeno da se katastarska parcela broj 1992, KO Radmanci, Opština Petnjica, upisana u listu nepokretnosti broj 813, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", u površini od 1.483 m², nalazi van granica Detaljnog urbanističkog plana Petnjica. Takođe su naveli i da Opština Petnjica u svojim planovima za navedenu katastarsku parcelu nema u planu izgradnju nikakvih infrastrukturnih objekata (puteva, dalekovoda, vodovoda, PTT instalacija i sl.).

Nadalje, obzirom da je uvidom u list nepokretnosti broj 813, KO Radmanci, Opština Petnjica, utvrđeno da je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", Ministarstvo finansija je tražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj: 16-919/20-11280/4 od 30.09.2020. godine je u krajnjem navedeno, da je članom 4 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. list RCG", br. 15/92, 59/92, 27/94, "Sl. list CG", br. 73/10 i 32/11) propisano da se

poljoprivredno zemljište koristi za poljoprivrednu proizvodnju, a članom 10 istog zakona propisano je da su pravna i fizička lica koja iskorišćavaju poljoprivredno zemljište dužna da ovo zemljište redovno i racionalno iskorišćavaju na način koji najviše odgovara prirodnim osobinama zemljišta i postojećim ekonomskim i agrotehničkim uslovima. Na kraju su naveli i da imajući u vidu da je predmetni zahtjev podniet u cilju bavljenja poljoprivrednom proizvodnjom, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatuje da su ispunjeni uslovi za korišćenje zemljišta samo za navedenu namjenu.

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: 02-6434/1 od 12.10.2020. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti upisane u list nepokretnosti broj 813, KO Radmanci, Opština Petnjica, broj: 02-6434 od 07.10.2020. godine, prema kojem je vrijednost predmetne nepokretnosti po m² 3.00 €, što ukupno iznosi 4.449,00 €.

Pravni osnov za davanje saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Sl. list CG", 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 Crne Gore.

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.

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, koje zastupa ministar, -----, od oca -----, rođen -----, dana ----- (slovima) godine, sa prebivalištem u -----, Ulica -----, diplomirani -----, državljanin Crne Gore, JMB -----, 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 -----, JMB -----, 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 Petnjica, upisanu u listu nepokretnosti broj 813, KO Radmanci, iz "A" lista, označenu kao: ----- katastarska parcela broj 1992, po načinu korišćenja „pašnjak 5. klase”, površine 1.483 m². -----

II PRODAJA -----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 813, KO Radmanci, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 1992, po načinu korišćenja pašnjak 5. klase”, površine 1.483 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 _____ (slovima) eura, 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 Petnjica. -----

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 Petnjica, 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 Plavu.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 813, KO Radmanci, Opština Petnjica;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__. 2020. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od __.__.2020. godine;-----
- Uplatnice -----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----
-Kupac (1) -----
-Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----
-Uprava za nekretnine – Područna jedinica Petnjica (1) -----
-Poreska uprava – Područna jedinica Petnjica (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:
