

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, katastarskih parcela br. 4954/4, 4954/7 i 4957/6, upisanih u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo "Soho gradnja" d.o.o. iz Bara, zahtjevom broj: 106/18 od 03.09.2018. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Države Crne Gore, i to: katastarske parcele broj 4954/4, površine 240 m², katastarske parcele broj 4954/7, površine 147 m² i katastarske parcele broj 4957/6, površine 4.162 m², sve evidentirane u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar, radi izgradnje ekskluzivnog objekta za razvoj turizma, u konkretnom slučaju hotela kategorije 5 zvjezdica.

Naime, privredno društvo „Soho gradnja“ d.o.o. iz Bara je u sklopu „Soho Grupe“ dugi niz godina i trenutno su u fazi realizacije projekta „Soho City“, ekskluzivnog turističko-stambenog kompleksa na najatraktivnijoj lokaciji barske rivijere, koji će promijeniti razglednicu turističke ponude primorja i Crne Gore.

Uvidom u predmetni zahtjev i prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz isti dostavljena Kopija plana za predmetno zemljište, izrađena od strane Uprave za nekretnine – Područne jedinice Bar od 17.08.2017. godine, list nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar i Izveštaj o procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta u Baru, Crna Gora, izrađen od strane Odjela za investicije, procjene i savjetovanje „Colliers International Crna Gora“, od septembra 2017. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, a kako se radi o građevinskom zemljištu u vlasništvu Države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, Ministarstvo finansija tražilo je mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, akt broj: 104-84/160-1 od 04.09.2018. godine, navedeno je da se shodno utvrđenom Predlogu prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafičkom planu Plan namjene površina, predmetne katastarske parcele nalaze u zoni označenoj kao površine naselja.

Nadalje, u dostavljenom mišljenju Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, akt broj: 07-351/18-841 od 12.09.2018. godine, između ostalog je navedeno da je uvidom u kopiju plana utvrđeno da predmetne katastarske parcele ulaze u sastav urbanističke parcele UP2, u zoni A, blok 2, prema DUP-u Topolica III – izmjene i dopune („Sl. list CG“ – opštinski propisi broj 32/16). Takođe je navedeno da urbanistička parcela UP 2, u zoni A, blok 2 ima namjenu „površine za turizam“ – Hoteli (T1).

Podnosilac zahtjeva takođe je dostavio i skicu – uslovne parcelacije iz koje se utvrđuje da bi se eventualnim cijepanjem parcela formirale parcele u površinama od 10 do 241 m², a koje se ne mogu koristiti ubuduće, osim u funkciji UP 2.

Obzirom na sve navedeno, te da namjera podnosioca zahtjeva odgovara namjeni plana, to cijenimo da bi trebalo oglasiti na prodaju cijele katastarske parcele u površinama iz lista nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar i to: katastarsku parcelu broj 4954/4, površine 240 m², katastarsku parcelu broj 4954/7, površine 147 m² i katastarsku parcelu broj 4957/6, površine 4.162 m².

Takođe, u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini („Sl. list Crne Gore“, br. 21/09 i 40/11) Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, broj: 02-5791/2 od 24.09.2018. godine, prema kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti po m² iznosi 92,00 €, odnosno vrijednost traženih 4.549 m² je 418.508,00 €.

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 Crne Gore.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.

Sredstva ostvarena eventualnom prodajom navedenih nepokretnosti shodno članu 23 stav 1 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 20/14, 56/14, 70/17 i 4/18), koriste se za realizaciju strukturnih reformi, otvaranje radnih mjesta, ulaganje u infrastrukturu i druge kapitalne investicije od interesa za Crnu Goru, odnosno od lokalnog značaja na osnovu odluka nadležnog organa.

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen između: -----

PRODAVAC sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar, _____, _____, _____, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj _____ sa sjednice od _____, (u daljem tekstu: Prodavac)-----

KUPAC, sa sjedištem u _____, Ulica _____, PIB _____, registarski broj: _____ koju, u ime izvršnog direktora _____, rođen dana _____._____. (slovima), u _____, državljanin _____, sa prebivalištem u _____, na adresi _____, JMBG _____, broj pasoša _____, izdat od nadležnog organa _____ dana _____ (slovima), sa rokom važenja do _____._____. godine (slovima), zastupa _____, sa prebivalištem i adresom u _____, Ulica _____, JMBG: _____, na osnovu punomoćja _____ sačinjenog u formi notarskog zapisa, kod notara _____ iz _____, kojim se ovlašuje da pred notarom može zaključiti ovaj Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti (u daljem tekstu: Kupac)-----

I PREDMET PRODAJE-----

Prodavac kupcu prodaje nekretnine u Opštini Bar, upisane u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar iz "A" lista, označene kao:-----

- katastarska parcela broj 4954/4, po kulturi šume 1. klase, površine 240 m²,
- katastarska parcela broj 4954/7, po kulturi šume 1. klase, površine 147 m² i
- katastarska parcela broj 4957/6, po kulturi voćnjak 1. Klase, površine 4.162 m².

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, iz "A" lista, označenim kao katastarska parcela broj 4954/4, po kulturi šume 1. klase, površine 240 m², katastarska parcela broj 4954/7, po kulturi šume 1. klase, površine 147 m² i katastarska parcela broj 4957/6, po kulturi voćnjak 1. klase, površine 4.162 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 predmetnih nepokretnosti iznosi 418.508,00 € (slovima), 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 ----- (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 predmetnim nepokretnostima sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nijesu 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 Bar. -----

Prodavac garantuje Kupcu da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i ograničenja, kao da ih 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 predmetnim nepokretnostim nijesu poznati i da kupuje nepokretnosti 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 Bar Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanim 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 Baru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar;-----

- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ----- sa sjednice od ----- 2018. 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 Bar (1) -----

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

Državna revizorska institucija (1) -----

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

Uprava za imovinu (1)-----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Kupac:
