

Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisanih u list nepokretnosti broj 21, KO Padež, Opština Kolašin

Raketić Milica obratila se Ministarstvu finansija zahtjevom za kupovinu katastarskih parcela, broj 38, površine 600 m², broj 39, površine 580 m² i broj 40, površine 913 m², sve upisane u list nepokretnosti broj 21, KO Padež, Opština Kolašin, u cilju proizvodnje i skladištenja poljoprivrednih proizvoda.

Uz zahtjev su dostavljeni list nepokretnosti i kopija plana.

Postupajući po navedenom zahtjevu obratili smo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma za mišljenje sa aspekta prostornog planiranja, koje je dostavilo akt broj, 104-84/93-1 od 18.05.2018. godine, kojim su nas obavijestili da se predmetne katatarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Nadalje, obratili smo se Opštini Kolašin – Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i stambeno – komunalne poslove, sa aspekta prostornog planiranja, koji je dostavio akt, broj 05-1732/2 u kojem se navodi da prema postavkama Prostorno – urbanističkog plana opštine Kolašin („Službeni list CG” – opštinski propisi broj 12/14), predmetne nepokretnosti pripadaju zoni u kojoj je moguća izrada lokalne studije lokacije i direktno izdavanje uslova iz plana (karta 09b – Mreža naselja sa distribucijom stanovništva, društvenih i privrednih djelatnosti).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da su katastarske parcele broj 38 i broj 40 po kulturi šume 5. klase, a katastarska parcela broj 39, po kulturi pašnjak 2. klase, pa se iz navedenih razloga Ministarstvo finansija obratilo Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja za mišljenje sa aspekta njihovih nadležnosti.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je akt broj 460-84/18-6 od 23.07.2018. godine, u kojem se navodi da su se za mišljenje na predmetni zahtjev obratili Upravi za šume.

U izjašnjenju Uprave za šume, broj 5065 od 26.06.2018. godine, navodi se da su predmetne parcele posebna cjelina izolovana od odjeljenja 34a G.J. Rečinska Rijeka Vranještica i da prema članu 3. Zakona o šumama se ne smatraju šumom i nema uticaja na biološku ravnotežu, te samim tim nema smetnje da se predmetna nepokretnost proda.

U izjašnjenju Odjeljenja za savjetodavne poslove u biljnoj proizvodnji, broj 460-84/18-5 od 23.07.2018. godine se navodi da se na parceli nalazi šuma, nisko rastinje, šiblje, te da nema bilo kakave primjene bilo kakavih agrotehničkih mjera niti se može konstatovati da se radi o pašnjaku kako se to navodi u dostavljenoj dokumentaciji.

S tim u vezi, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatuje da sa aspekta svojih nadležnosti nema smetnji da se udovolji zahtjevu, uz prethodno poštovanje zakonom propisanih procedura.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za imovinu da, shodno važećem planskom dokumentu, pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Kolašin, pokrene postupak promjene kulture zemljišta, u skladu sa članom 43 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list RCG", br. 29/07, "Službeni list CG", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 37/17).

U vezi sa navedenim Uprava za imovinu dostavila je Ministarstvu finansija rješenje Uprave za nekretnine broj 950/904-2/18 od 15.02.2019. godine kojim se dozvoljava tražena promjena kulture zemljišta.

Uprava za nekretnine Crne Gore je dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 02-3300/1 od 17.05.2019. godine, u kojem je navedeno da vrijednost predmetnih katastarskih parcela iznosi 5 €/m².

S obzirom na protek vremena od perioda dobijanja mišljenja, Ministarstvo finansija tražilo je izjašnjenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i stambeno – komunalne poslove Opštine Kolašin i Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja da li ostaju pri ranije datim mišljenjima.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje, broj 104-133/71-1 od 23.04.2019 godine, u kojem navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i stambeno – komunalne poslove Opštine Kolašin dostavio je akt broj 05-1567/2 od 27.03.2019. godine u kojem navode da ostaju pri prethodno datom mišljenju.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je mišljenje, broj 460-84/18-10 od 06.05.2019. godine u kojem, između ostalog, navode da su saglasni sa predmetnim zahtjevom uz napomenu da konačnu odluku donosi Vlada Crne Gore.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Ministarstvo finansija je od podnosioca zahtjeva tražilo izjašnjenje da li ostaje pri podnijetom zahtjevu na šta je podnosilac aktom broj 07-7942/2018 od 19.07.2019. godine, dostavio odgovor da ostaje pri zahtjevu kojim traži kupovinu predmetnih katastarskih parcela.

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.

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

Zaključen godine između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB (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, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj ... sa sjednice od ..., (u daljem tekstu: Prodavac)-----

-----, 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 Kolašin, upisane u list nepokretnosti broj 21, KO Padež, iz "A" lista, označene kao:-----

- katastarska parcela broj 38, površine 600 m²,-----
- katastarska parcela broj 39, površine 580m² i-----
- katastarska parcela broj 40, površine 913 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 179, KO Padež, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 38, površine 600 m², katastarska parcela broj 39, površine 580m² i katastarska parcela broj 40, površine 913 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 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 u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kolašin.-----

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 Kolašin 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, 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 Kolašinu.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 21, KO Padež, Opština Kolašin;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj sa sjednice od ... godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti broj ..., od ...;-----
- Uplatnice.-----

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