



Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad

Ovom ministarstvu obratila se Mitropolija Crnogorsko primorska – Manastir prep. Paraskeve – Petke zahtjevom za kupovinu zemljišta u državnoj svojini i to dijela katastarske parcele broj 964, u površini od 357 m², a koja je ukupne površine 40.469 m², po kulturi pašnjak 5. klase, upisane u list nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore.

Uz zahtjev je dostavljen geodetski elaborat uslovne parcelacije, koji je uradila „ETALON GEO OFFICE“ doo Podgorica, broj: 130/20 od 15.10.2020. godine, ovjren kod Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinica Danilovgrad, broj 120-917/21-477-dj od 09.07.2021. godine.

Kako je u dopuni zahtjeva navedeno, svrha kupovine predmetnog zemljišta je proširivanje radi izgradnje pomoćnog objekta koji je u funkciji glavnog objekta – manastira.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, pribavljena su mišljenja nadležnih organa sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 08-832/22-2174/2 od 20.04.2022. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, kao i da budući da, shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta, potrebno je da se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obratimo nadležnom organu lokalne uprave Opštine Danilovgrad.

Nadalje, u dostavljenom mišljenju Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad, broj: 06-322/21-167/1 od 05.03.2021. godine, navedeno je da predmetna katastarska parcela, po Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 12/14 i 17/18), pripada prostorno funkcionalnoj cjelini – planinski dio opštine, površinama naselja čija je opšta namjena – građevinsko zemljište naselja i površinama za turizam, a kako je prikazano u grafičkom dijelu, a što je potvrđeno i mišljenjem istog organa broj: 06-322/22-222/2 od 30.03.2022. godine.

Imajući u vidu da je predmetna parcela po kulturi pašnjak 5. klase, traženo je i mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede. U dostavljenom mišljenju br. 16-919/21-2047/2 od 28.04.2021. godine, između ostalog, konstatovano da ne postoje smetnje da se predmetna lokacija privede namjeni shodno planskom dokumentu, uz napomenu da konačnu odluku o raspolaganju državnom imovinom donosi Vlada Crne Gor, a što je potvrđeno inoviranim aktom broj 16-919/21-2407/4 od 22.12.2021. godine.

S obzirom da je predmet zahtjeva dio katastarske parcele, izvršena je parcelacija shodno dostavljenom elaboratu, pa je Uprava za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Danilovgrad donijela rješenje, broj: 120-919/21-810 UPI od 16.07.2021. godine, kojim se vrši parcelacija – cijepanje nepokretnosti, pa novo stanje glasi kat.parc.br. 964/1 pašnjak 5. klase pov. 40112 m² i kat.parc.br. 964/2 pašnjak 5. klase pov. 357 m², u “B” listu svojina, LN br. 49 KO Gostilje II, svojina 1/1 Crna Gora, raspolaganja 1/1 Vlada



Crne Gore, pa je nakon izvršene parcelacije predmet zahtjeva katastarska parcela broj 964/2 površine 357 m².

Nadalje, Upravi za katastar i državnu imovinu podnijet je zahtjev za procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele, koja je, u prilogu akta br. 01-012/21-20964/2 od 23.11.2021. godine, dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, prema kojem vrijednost predmetne katastarske parcele iznosi 3€/m², odnosno ukupna procijenjena vrijednost iznosi 1.071,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 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.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, kao i dostavljena mišljenja nadležnih organa, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju nepokretnosti 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 nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te u krajnjem potpisivanje Ugovora o prodaji nepokretnosti kod nadležnog notara.

Sastavni dio prijedloga je i Prijedlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

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

Zaključen između: -----

1. **MINISTARSTVA FINANSIJA** sa sjedištem u Podgorici, Ulica ____ broj, PIB (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar ____, od oca, rođen u, dana (slovima), sa prebivalištem u, adresa, državljanin, JMB, lična karta broj, izdata od PJ ____, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj sa sjednice od (slovima) godine (u daljem tekstu: Prodavac) i-----

2. ____ od oca, rođen u, dana (slovima), sa prebivalištem u, adresa, državljanin Crne Gore, JMB, lična karta broj, izdata od PJ, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: Kupac)-----

(zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost u Opštini Danilovgrad, upisanu u list nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad, iz "A" lista, označenu kao katastarska parcela broj 964/2, u površini od 357 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, iz "A" lista, označenu kao katastarska parcela broj 964/2, površine 357 m² iz člana I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje da isplati kupoprodajnu cijenu iz člana III ovog ugovora.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija ____ dana 2022. (slovima) 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: ____, 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 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 Danilovgrad.-----

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 nepokretnost 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 Danilovgrad, 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, 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 Danilovgradu.-

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj sa sjednice od 2022. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti broj __ od 2022. godine;-----
- Uplatnice.-----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----
Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----
Kupac (1) -----
Prodavac (1) -----
Uprava za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Danilovgrad (1) -----
Uprava prihoda i carina – Područna jedinica Danilovgrad (1) -----
Državna revizorska institucija (1) -----
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:

Kupac:
