

Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list nepokretnosti broj 733 KO Lužac, Opština Berane

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo „BENERGO“ d.o.o. Berane, zahtjevom za dokompletiranje urbanističke parcele UP1 u zahvatu Lokalne studije lokacije za izgradnju potisno-protočne mHE „Miolje polje“, odnosno za kupovinu katastarske parcele broj 1165/5, površine 127 m², upisane u list nepokretnosti broj 733 KO Lužac, Opština Berane.

Naime, kako se navodi u dostavljenom dopisu, privredno društvo „BENERGO“ d.o.o. Berane dokompletiranjem urbanističke parcele UP1 želi riješiti imovinsko pravne odnose i stvoriti preduslove za dobijanje građevinske dozvole za izgradnju mHE „Miolje polje“ KO Lužac, u skladu sa Lokalnom studijom lokacije za izgradnju potisno-protočne mHE „Miolje polje“, a koja će biti od velikog značaja za razvoj opštine Berane.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, obratili smo se Upravi za imovinu Crne Gore da, shodno članu 28 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list CG“, br. 87/18 i 02/19) i članom 20 stav 2 alineja 4 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Berane, pokrene postupak uređenja lista nepokretnosti broj 733 KO Lužac, Opština Berane, za katastarsku parcelu broj 1165/5, čiji je nosilac prava svojine Država Crna Gora, a u kojem nije naznačeno ko raspolaže sa istom.

S tim u vezi, Uprava za imovinu dostavila je rješenje Uprave za nekretnine – Područna jedinica Berane, broj 111-954-339/1 od 10.04.2019. godine, kojim se usvaja zahtjev Uprave za imovinu, pa se vrši promjena upisa na listu nepokretnosti broj 733 KO Lužac, na način što se sa A i B lista nepokretnosti broj 733 KO Lužac, sa katastarske parcele broj 1165/5, plan skica 13,7 podes „Selače“, „šuma 3. Klase“, površine 127 m², umjesto starog stanja Država Crna Gora svojina 1/1, upisuje novo i to: Crna Gora svojina 1/1, Vlada Crne Gore subjekt raspolaganja 1/1.

Dalje, postupajući po predmetnom zahtjevu, obratili smo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma za dobijanje mišljenja sa aspekta prostorno planske dokumentacije o namjeni za predmetnu katastarsku parcelu, a koje je dostavilo akt broj 104-133/50-1 od 03.04.2019. godine, u kojem se navodi da se, predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da se za mišljenje obratimo nadležnom organu lokalne uprave Opštine Berane.

Ministarstvo finansija obratilo se Opštini Berane – Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora za mišljenje sa aspekta prostorno planske dokumentacije, a koja je dostavila akt broj 07-351-159/2 od 25.04.2019. godine, kojim se ukazuje da se, uvidom u Lokalnu studiju lokacije za izgradnju potisno-protočne mHE „Miolje Polje“, urbanistička parcela broj UP1 sastoji od katastarske parcele broj 1165/3, upisana u list nepokretnosti broj 692 KO Lužac, kao svojina „BENERGO“ d.o.o. Berane i novoformirane katastarske parcele broj 1165/5, upisane u list nepokretnosti broj 733 KO Lužac, kao svojina Crne Gore.

Takođe, ukazuju da bi se pristupilo sprovođenju realizacije predmetnog planskog dokumenta potrebno je dokompletirati urbanističku parcelu UP1, za površinu od 127 m².

Ministarstvo finansija, obratilo se Upravi za nekretnine Crne Gore da, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, 64/18) i članom 43 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11) izvrši procjenu vrijednosti katastarske parcele broj 1165/5, površine 127 m², upisane u list nepokretnosti broj 733 KO Lužac, Opština Berane.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom broj 02-2283/2 od 16.05.2019. godine, dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta - katastarske parcele broj 1165/5, površine 127 m², upisane u list nepokretnosti broj 733, KO Lužac, prema kojem vrijednost predmetne katastarske parcele iznosi ukupno 6.350,00 €, odnosno vrijednost zemljišta po m²/50€.

Dalje, Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za imovinu da, shodno članu 20 stav 2 alineja 4 Zakona o državnoj imovini, a u skladu sa važećim planskim dokumentom, pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Berane, 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, 37/17 i 17/18), za katastarsku parcelu broj 1165/5, po načinu korišćenja „šuma 3. klase“, površine 127 m², upisane u list nepokretnosti broj 733 KO Lužac, Opština Berane.

S tim u vezi, Uprava za imovinu obratila se Upravi za nekretnine – Područna jedinica Berane aktom broj 0201-4638 od 10.05.2019. godine, kojim je, u skladu sa navedenim važećim planskim dokumentom, te prethodno citiranim zakonskim odredbama, tražila sprovođenje postupka promjene kulture zemljišta - katastarske parcele broj 1165/5, površine 127 m², upisane u list nepokretnosti broj 733, KO Lužac, Opština Berane.

Takođe, ukazujemo da kako do dana kandidovanja Prijedloga za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list nepokretnosti broj 733 KO Lužac, Opština Berane, Ministarstvo finansija nije dobilo rješenje nadležnog organa uprave o promjeni kulture zemljišta - katastarske parcele broj 1165/5 KO Lužac, a imajući u vidu važnost projekta za opštinu Berane, sprovođenju postupka neposredne pogodbe i potpisivanja Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti pristupiće se nakon što se na osnovu pravosnažnog rješenja nadležnog organa uprave sprovede izmjena u predmetnom listu nepokretnosti.

Zakonom o državnoj imovini član 23 stav 1 propisano je da sredstva ostvarena prodajom državne imovine koriste se za realizaciju strukturnih reformi, otvaranja radnih mjesta, ulaganje u infrastrukturu i druge kapitalne investicije od inhteresa za Crnu Goru, odnosno od lokalnog značaja na osnovu odluka nadležnog organa, dok je stavom 2 propisano da u slučaju prodaje ili davanja u dugoročni zakup zemljišta iz člana 64 st. 2 i 3 ovog zakona od strane Crne Gore, opštini na čijoj teritoriji se nalazi pripada 30% realizovane vrijednosti za potrebe gradnje infrastrukturnih objekata.

Zakonom o povraćaju oduzetih imovinskih prava i obeštećenju član 44 stav 1 ("Službeni list RCG", br. 21/04, 49/07, 60/07, "Službeni list CG", br. 12/07, 73/10, 30/17 i 70/17) propisano je da radi obezbjeđenja sredstava za obeštećenje, Vlada obrazuje Fond za obeštećenje, dok je stavom 4 alineja 4 propisano da su izvori sredstava Fonda za obeštećenje 10% od prodaje državne imovine.

Pravni osnov za davanje saglasnosti sadržan je u članu 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini, kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada ukoliko ovim zakonom nije drukčije određeno, kao i članu 40 stav 2 tačka 3 kojim je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučajevima kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele).

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen između:

1. VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca __, rođen u Titogradu, dana __. __. (__) godine, sa prebivalištem u Podgorici, adresa ul. __, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMBG __ lična karta broj __, izdata od PJ Podgorica, dana __. __. (__) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj __ od __. __ 2019. (__) godine, (u daljem tekstu: **Prodavac**) i--
2. »BENERGO« DOO BERANE, sa sjedištem u __, na adresi __, PIB broj __, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata Poreske uprave pod brojem __, koje zastupa izvršni direktor __, rođen dana __. godine (__), sa prebivalištem u mjestu __, broj lične karte __, izdata od strane PJ __ dana __. godine (__), sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: **Kupac**).
Zajedno nazvani: Ugovorne strane.

I PREDMET PRODAJE

Prodavac Kupcu prodaje katastarsku parcelu broj 1165/5, površine 127 m², upisane u list nepokretnosti broj 733 KO Topla, Opština Berane, koja čini dio urbanističke parcele UP1, u zahvatu LSL-a za izgradnju potisno protočne mHE „Miolje Polje“, u opštini Berane.

II PRODAJA

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli iz člana 1 ovog ugovora.

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 6.350,00€, koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana __. (__) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj __ od __. (__) godine, koji čini sastavni dio ovog ugovora.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je kupoprodajna cijena uredno i u cjelosti isplaćena uplatom na žiro račun Ministarstva finansija 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 Berane.

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 Berane, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisane 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 Herceg Novi.

IX SASTAVNI DIO UGOVORA

List nepokretnosti broj 733 KO Lužac, Opština Berane;

Zaključci Vlade Crne Gore, broj __ od __. __ 2019. godine;

Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj __ od __. godine;

Uplatnice.

X PRIMJERC I UGOVORA

Primjerak ovog ugovora dobijaju:

Kupac (1)

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1)

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Berane (1)

Uprava za imovinu Crne Gore (1)

Poreska uprava – Područna jedinica Berane (1)

Državna revizorska institucija (1)

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)

Vrhovno državno tužilaštvo (1)

UGOVORAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija

Ministar

Darko Radunović

Kupac:

„BENERGO“ DOO Berane

Izvršni direktor