

**Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore,
upisane u listu nepokretnosti broj 2900, KO Novi Bar, Opština Bar**

Ministarstvu finansija obratilo se pravno lice "Kapitel" doo, iz Bara, zahtjevom broj 07-13737/1 od 05.09.2016. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti i to dijela katastarske parcele broj 6449/1 (новоformirana katastarska parcela broj 6449/4), u površini od 16 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 2900, KO Novi Bar, Opština Bar, u cilju dokoimpletiranja urbanističke parcele UP 12, u okviru Dup-a Žukotrlica.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija tražilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju navedeno je da dio katastarske parcele broj 6449/1, u površini 16 m², upisane u listu nepokretnosti 2900, KO Novi Bar, Opština Bar, pripada urbanističkoj parceli broj 12, blok 1. Zona A, u zahvatu DUP-a „Žukotrlica“, čija namjena površine je - turističko stanovanje. Takođe, navedeno je da je uvidom u Nacrt prostornog plana posebne namjene za oblatno područje Crne Gore, utvrđeno da se predmetni dio katastarske parcele nalazi u zoni čija namjena je - površina naselja.

Kako je uvidom u list nepokretnosti utvrđeno je da je katastarska parcela koja je predmet zahtjeva po kulturi „javni put“, to je Ministarstvo finansija tražilo je mišljenje Ministarstva saobraćaja i pomorstva. U dostavljenom mišljenju navedeno je da po pitanju dijela katastarske parcele broj 6449/1, u površini od 16 m², koja je u sastavu urbanističke parcele UP12, u okviru Dup-a „Žukotrlica“ u Opštini Bar, nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Takođe, u skladu sa članom 43 Zakona o državnom premjeru i katastru ("Sl. list RCG", br. 29/07, "Sl. list Crne Gore", br. 73/10, 32/11 i 40/11), ovo ministarstvo zatražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da utvrdi stanje na terenu, odnosno utvrdi kulturu zemljišta traženog dijela katastarske parcele. S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore aktom, broj 02-5827/3 od 06.12.2016. godine, dostavila je službenu konstataciju zatečenog stanja, u kojoj je navedeno da se predmetna nepokretnost svrstava u neplodno zemljište, te da mu se se određuje namjena kako je i predviđeno planskim dokumentom.

Imajući u vidu navedeno, ovo ministarstvo je preko nadležnog organa Uprave za imovinu iniciralo postupak parcelacije i prenamjene kulture kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar, kojim je izvršena promjena na nepokretnosti u katastarskom operatu, po osnovu terenskog elaborata uslovne parcelacije koji je uradila ovlašćena organizacija za izvođenje geodetskih radova „Geoid“ doo, iz Bara, te je izdvojena novoformirana katastarska parcela broj 6449/4, površine 16 m², upisana u listu nepokretnosti broj 2900, KO Novi Bar i ista po načinu korišćenja upisana kao neplodno zemljište.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 250,92 €, odnosno vrijednost traženih 16 m² je 4.015,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni 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 i članu 40 stav 2 tačka 3 kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele).

----- **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, -----, rođen u -----, dana ----- (slovima) godine, sa prebivalištem u ----- adresa -----, JMBG -----, lična karta broj -----, izdata od PJ -----, dana ----- (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina, (u daljem tekstu: Kupac)-----

----- **I PREDMET PRODAJE** -----

Prodavac kupcu prodaje nekretninu u Opštini Bar, upisanu u listu nepokretnosti broj 2900, KO Novi Bar, iz "A" lista, označene kao:-----

- katastarska parcela broj 6449/4, po kulturi neplodno zemljište, površine 16m².---

----- **II PRODAJA**-----

Ovim ugovorom prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 2900, KO Novi Bar, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 6449/4, po kulturi neplodno zemljište, površine 16 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 4.015,00 (slovima), 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 ----- (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 Bar. -----

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
nису 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 Bar 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, 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 2900, KO Novi Bar, Opština Bar;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ----- sa sjednice od ----- 2015. godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe 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) -----

UGOVORAČI:

Prodavac:

Kupac:
