

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti – katastarske parcele broj 651, površine 276 m², evidentirana u LN br. 265, KO Gornja Lovnica – Opština Rožaje, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore

Ministarstvu finansija se obratio Murić Fejzo iz Rožaja, zahtjevom za kupovinu katastarske parcele br. 651, ukupne površine 276 m², evidentirane u LN br. 265 KO Gornja Lovnica - Rožaje, u svojini Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi formiranja stacionarnog pčelinjaka.

Uz zahtjev su dostavljeni: list nepokretnosti broj 265 KO Gornja Lovnica - Rožaje za predmetnu kat. parcelu broj 651, svojina Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore; Potvrda Mjesne zajednice Gornja Lovnica – Opštine Rožaje od 03.06.2019. godine, da se povodom predmetne parcele br. 651, ne vodi nikakav spor sa Mjesnom zajednicom i ostalim mještanima; Uvjerenje Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje br. 0402-60 od 10.06.2019. godine, da se predmetna kat. parcela br. 651 KO Gornja Lovnica, nalazi izvan zahvata granica Detaljnih urbanističkih planova opštine Rožaje, kao i da je po Prostorno – urbanističkom planu Opštine Rožaje (»Sl. List CG – opštinski propisi«, br. 31/12 i 2/17) u grafičkom prilogu Opšta namjena površina (pdf), označena kao površina namijenjena za naselja, kao i Geodetski Elaborat o snimanju predmetne katastarske parcele br. 651 KO Gornja Lovnica - Opština Rožaje, izvršen od strane Agencije za geodetsko – katastarske poslove »PROGRES MV« DOO Berane, sa skicom premjera.

Razmatrajući predmetni zahtjev Ministarstvo finansija se obratilo Ministarstvu održivog razvoja i turizma da sa aspekta prostornog planiranja, da mišljenje na predmetni zahtjev, isto je u dopisu broj: 104-133/310-1 od 28.11.2019. godine, navelo da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, kao i da o predmetnom zahtjevu treba da se izjasni nadležni organ lokalne uprave Opštine Rožaje.

U dopisu Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje br. 0401-1233/1 od 13.12.2019. godine, se navodi da se predmetna katastarska parcela br. 651, nalazi van zahvata granica Detaljnih urbanističkih planova opštine Rožaje, a da prema Prostorno urbanističkim planom Opštine Rožaje (»Službeni list Crne Gore – opštinski propisi«, br. 31/12 i 2/17), u grafičkom prilogu Opšta namjena površina (model A – pdf), predmetno zemljište je po namjeni naznačeno kao Površine naselja. Takođe navodi, da imajući u vidu da, shodno grafičkim dijelom PUP – a, uz katastarsku parcelu br. 651 KO Gornja Lovnica, prolazi Lovnička rijeka, koja je proglašena rijekom od državnog značaja, za bliže uslove neophodno je obratiti se i Upravi za vode koja gazduje ovim vodnim površinama.

S obzirom da je, Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, aktom br. 0401-1233/1 od 13.12.2019. godine, naveo da, shodno grafičkim dijelom PUP – a, uz katastarsku parcelu br. 651 KO Gornja Lovnica, prolazi Lovnička rijeka, koja je proglašena rijekom od državnog značaja, te da je za bliže uslove neophodno obratiti se i Upravi za vode koja gazduje ovim vodnim površinama, Ministarstvo finansija se za mišljenje obratilo i navedenoj upravi, i ista je u svom dopisu br. 11/19-0101-1348/4 od 18.03.2020. godine, navela, da korišćenje predmetne katastarske parcele br. 651 za smještaj „Pčelinjaka“, ne može prouzrokovati bilo kakve negativne posledice na režim proticaja i kvalitet voda u Lovničkoj rijeci.

Imajući u vidu da je predmetna katastarska parcela u listu nepokretnosti br. 265, KO Gornja Lovnica – Opština Rožaje, po kulturi upisana kao "pašnjak 7. klase", Ministarstvo finansija je zatražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja. Isto je u dopisu br. 16-919/20-4540/2 od 28.04.2020. godine, konstatovalo da, shodno dostavljenoj dokumentaciji, nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu za navedenu namjenu, kao i da odluku o raspolaganju državnom imovinom donosi Vlada Crne Gore.

Uprava za nekretnine Crne Gore, na zahtjev Ministarstva finansija, uradila je procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti – kat.parcele broj 651, površine 276 m², koja je utvrđena na ukupan iznos od 1.380,00 €, odnosno 5,00 €/m².

Pravni osnov za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore, sadržan je u članu 6 stav 1, članu 29 stav 1, Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), u kojima je između ostalog propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora raspolaže Vlada Crne Gore.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju 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 predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca _____ rođen _____ dana _____ (_____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, _____, državljanin Crne Gore, jmbg: _____, lična karta, broj _____, izdata od _____ dana _____ (_____) godine, sa rokom važenja _____ (_____) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj _____ od _____ (_____) godine i -----

KUPCA _____, rođenog _____, adresa _____ (u daljem tekstu: Kupac) -----

I PREDMET PRODAJE

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost - zemljište iz lista nepokretnosti broj 265, KO Gornja Lovnica – Opština Rožaje, označenu kao katastarska parcela broj 651, površine 276 m², po kulturi „pašnjak 7. klase“, u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore. -----

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 1.380,00 € (tri hiljade četrstočetrdeset eura), odnosno 5,00 €/m², koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti održanog u Ministarstvu finansija dana _____ (_____) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa postupka javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od _____ (_____) godine, a koja cijena je isplaćena o čemu je kao dokaz Kupac dostavio uplatnicu Komisiji za prodaju. -----

III ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Prodavac garantuje Kupcu da je imalac 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 zakoniti imalac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen sa obimom prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Rožaje. -----

Prodavac garantuje Kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i 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, niti se nalazi u državini trećih lica. -----

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, ukloni sve eventualne smetnje da Kupac bude uknjižen kao imalac prava svojine sa obimom prava 1/1, sa čime je Kupac saglasan. -----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati. -----

IV. PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OGRANIČENJA

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca danom notarske ovjere ovog ugovora. -----

V CLAUSULA INTABULANDI

Prodavac je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Rožaje, Kupac uknjiži kao imalac prava svojine u obimu -----

prava 1/1 na nepokretnost opisanu u članu I ovog ugovora. -----

VI TROŠKOVI -----

Porez na promet na nepokretnosti, naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti plaća Kupac. -----

VII 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. -----

Ugovorne strane su saglasne da nakon notarske ovjere ovog ugovora ne postoje nikakva međusobna finansijska i druga potraživanja između ugovornih strana. -----

Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je Osnovni sud u Danilovgradu. -----

VIII SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 265, KO Gornja Lovnica, Opština Rožaje;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____ godine;-----
- Zapisnik sa prodaje nepokretnosti putem javnog nadmetanja broj _____ od _____ godine;-----
- Uplatnice. -----

IX PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----

Kupac _____ (1) -----

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Rožaje (1) -----

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

Uprava za imovinu (1) -----

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

Državna revizorska institucija (1)-----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Kupac:

Crna Gora – Vlada Crne Gore

Ministarstvo finansija

MINISTAR

Darko Radunović
