

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore – dijela poslovne zgrade, upisane na katastarskoj parceli broj 11108/7/1, u listu nepokretnosti broj 3746, KO Savski Venac, Beograd, Republika Srbija

Ministarstvu finansija Crne Gore obratilo se privredno društvo „IVN–KAPITAL“ d.o.o. iz Beograda, Republika Srbija, dopisom od 18.05.2018. godine, tražeći izjašnjenje na zahtjev za kupovinu dijela poslovne zgrade u Bulevaru Živojina Mišića, broj 37, Beograd, na kojem je Država Crna Gora jedini vlasnik, i to na sljedećim etažama:

1. podruma površine 191 m², prostorija 13, 14 i 15, kao i dijela garaže,
2. kancelarija na drugom spratu, ukupne površine 650 m² i
3. dijela kancelarijskog prostora na trećem spratu, ukupne površine 247 m².

Takođe, Država Crna Gora ima i pravo korišćenja nad zajedničkim prostorijama površine 415 m².

Naime, rješenjem o fizičkoj diobi Drugog opštinskog suda u Beogradu, broj 1-P 258/07 od 06.06.2008. godine, koje je postalo pravosnažno 11.06.2008. godine, izvršena je fizička dioba poslovne zgrade, lamela 1 u Bulevaru Vojvode Mišića br. 37-39 u Beogradu, PO+PR+3, ukupne površine 3.298,98 m², na način što je Preduzeću za poljoprivrednu proizvodnju i kooperaciju „Uljaricakoop“ d.d. Beograd, na ime suvlasničkih idealnih djelova (60,96%) pripalo 1.698,77 m² neto korisne površine, a Preduzeću za proizvodnju i promet ulja i proteina „Uljarice“ d.d. u stečaju Beograd, na ime suvlasničkih idealnih djelova (39,04) pripalo je 1.087,95 m². Takođe, opredijeljene su zajedničke prostorije u ukupnoj površini od 415 m² neto korisne površine, koje će koristiti zajednički, srazmjerno svom suvlasničkom udjelu.

Nadalje, na osnovu rješenja o glavnoj diobi 10. ST 51/10 od 12.09.2011. godine, koje je postalo pravosnažno 21.10.2011. godine, u postupku stečaja koji se vodio nad dužnikom Preduzećem za proizvodnju i promet ulja i proteina „Uljarice“ d.d. iz Beograda, a kojim rješenjem je naloženo stečajnom upravniku u tom postupku stečaja – Agenciji za privatizaciju Republike Srbije iz Beograda, da izvrši predaju idealnih djelova (39,04%) poslovne zgrade, lamela 1 u Beogradu, u ulici Bulevar Vojvode Mišića br. 37-39, 1.087,95 m² neto korisne površine, koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 11108/7/1, upisana u listu nepokretnosti broj 3746, KO Savski Venac, Beograd, Republika Srbija, zastupniku Vlade Republike Crne Gore, kao sticaocu dijela navedene nepokretnosti od „Primorka“ AD iz Bara u stečaju, a po rješenju stečajnog vijeća Privrednog suda u Podgorici, ST. br. 115/08 od 21.07.2018. godine, u postupku po predlogu stečajnog upravnika i zahtjevu povjerioca Vlade Crne Gore, za donošenje rješenja o izlučenju imovine iz stečajne mase stečajnog dužnika „Primorka“ AD iz Bara u stečaju, dana 13.12.2011. godine sačinjen je Zapisnik o primopredaji dijela nepokretnosti – poslovne zgrade u ulici Bulevar Vojvode Mišića br. 37-39.

Takođe, pravno lice „IVN–KAPITAL“ d.o.o. iz Beograda je sa Preduzećem za poljoprivrednu proizvodnju i kooperaciju „Uljaricakoop“ d.o.o. Beograd zaključilo Ugovor o kupoprodaji dana 09.05.2018. godine, a predmet istog je bio dio poslovne zgrade koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 11108/7/1, ukupne površine 1.698,77 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 3746, KO Savski Venac, Beograd, Republika Srbija, za koju je ukupna ugovorena kupoprodajna cijena iznosila 1.000.000,00 €.

S tim u vezi, pravno lice „IVN-KAPITAL“ d.o.o. iz Beograda je ovom ministarstvu uputilo zahtjev za kupovinu preostalog dijela predmetne poslovne zgrade, koja je u vlasništvu Države Crne Gore, pa je Ministarstvo finansija aktom broj: 07-11395/1 od 05.07.2018. godine donijelo Rješenje o formiranju Radnog tima za identifikaciju objekta na katastarskoj parceli broj 11108/7/1, evidentiranoj u listu nepokretnosti broj 3746, KO Savski Venac, Beograd, Republika Srbija, čiji je zadatak bio da sprovede proceduru identifikacije dijela predmetne poslovne zgrade, koji je u vlasništvu Države Crne Gore.

Obzirom na navedeno, dana 29.09.2018. godine zakazan je obilazak lica mjesta, odnosno nepokretnosti koje su predmet zahtjeva. Obilaskom lica mjesta, odnosno objekta na katastarskoj parceli broj 11108/7/1, evidentiranoj u listu nepokretnosti broj 3746, KO Savski venac, Beograd, Republika Srbija, dana 29.09.2018. godine, u 11:00 časova, konstatovano je da predmetni objekat ima tri etaže na kojima svojinska ovlašćenja pripadaju Državi Crnoj Gori, i to:

- u podrumu 191 m² – prostorije br. 13 (pravo od stepeništa), 14 i 15 (lijevo od stepeništa), kao i dio garaže odmah desno od kolskog ulaza ozačen u skici podjele kao sadašnja ostava br. 5,
- na drugom spratu 650 m² – sve kancelarije sa kancelarijskim hodnikom i sanitarnim čvorom i
- na trećem spratu 247 m² – kancelarijski prostor desno od ulaza na kraju, tj. prostorije označene u skici podjele brojevima 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 i 16, kao i pripadajući dio terase.

Takođe, u odnosu na pravo korišćenja nad zajedničkim prostorijama površine 415 m², shodno rješenju Drugog opštinskog suda u Beogradu, broj: 1-P 258/07 od 06.06.2008. godine, opredijeljene su sljedeće prostorije:

- u podrumu 143,93 m² – stepenišni hol sa liftom i ostavom ispod stepeništa (u skici podjele prostorije 1 i 2), kolski ulaz u garažu sa manipulativnim prostorom, hodnikom i tehničkom prostorijom – podstanicom (u skici označene prostorije br. 3, 4 i 10),
- u prizemlju 79,56 m² – ulazni hol sa recepcijom, stepenišni hol sa liftom, kao i ekonomski ulaz sa teretnim pomoćnim liftom (prostorije u skici podjele označene sa 1, 2 i 13),
- Na prvom spratu 27,53 m² – stepenišni hol sa liftom (u skici prostorija br. 1),
- Na drugom spratu 27,53 m² – stepenišni hol sa liftom (u skici prostorija br. 1) i
- Na trećem spratu 137,29 m² – stepenišni hol sa liftom – kućicom, sanitarni čvor sa ostavom, kancelarijski hodnik (prostorije označene u skici podjele brojevima 1, 2, 3, 4, 5 i 8).

Prisutni su konstatovali da su predmetne nepokretnosti oslobođene od ljudi i stvari, da se ne koriste, kao i da su ružnjane, a stanje i raspored istih se utvrđuje iz skice podjele i fotografija predmetnih prostorija sačinjenih obilaskom lica mjesta dana 29.09.2018. godine.

Prilikom izlaska na lice mjesta predstavnici podnosioca zahtjeva predali su Radnom timu pregled računa pravnog lica „Uljaricakoop“ d.o.o. Beograd, a koji se odnose na plaćanje obaveza od 01.01.2012. godine, koje su nastale na ime troškova održavanja objekta čitave zgrade. U

pomenutom prikazu troškova, utvrđeno je da se isti odnose na pružanje usluga fizičko-tehničkog obezbjeđenja zgrade, telefona, vode i kanalizacije i električne energije, po kojima dugovanja Vlade Crne Gore iznose 6.037.833,23 dinara, a koje je Ministarstvo finansija proslijedilo Upravi za imovinu.

Takođe, od Uprave za nekretnine Crne Gore zatražili smo da izvrši procjenu vrijednosti navedenih nepokretnosti, u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“, br. 21/09 i 40/11). Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti predmetnih nepokretnosti u Bulevaru Živojina Mišića br. 37 u Beogradu, broj: 02-6560 od 15.11.2018. godine, prema kojem ukupna procijenjena vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi **617,345,00 €**.

Nadalje, kako je u međuvremenu donijet Pravilnik o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list Crne Gore“, broj 64/18), kojim se vrijednost imovine pravnog, odnosno fizičkog lica i preduzetnika i državne imovine procjenjuje prema metodologiji propisanoj ovim Pravilnikom, Ministarstvo finansija je tražilo od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši novu procjenu predmetne nepokretnosti, koja je ovom ministarstvu dostavljena dana 23.04.2019. godine, aktom broj 02-6560/4 od 19.04.2019. godine, prema kojoj procijenjena vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi **916.414,10 €**.

S tim u vezi, nakon uvida u pomenuti Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, podnosilac zahtjeva je ovom ministarstvu dostavio izjašnjenje dana 03.05.2019. godine, u kom je navedeno da pomenuta procjena ne odražava stvarnu tržišnu vrijednost, pa nisu zainteresovani za kupovinu predmetne nepokretnosti pod navedenim uslovima i ponuđenom cijenom, kao i da ukoliko postoji eventualni kupac izražavaju spremnost za prodaju i njihovog dijela objekta, pa predlažu da zajednički nastupimo u prodaji.

Takođe su naveli i da su Ministarstvo finansija obavijestili o potrebi preduzimanja investicionih radova i radova sanacije ravnog neprohodnog krova i terase, a sve u skladu sa Zapisnikom građevinskog inspektora od 05.10.2018. godine o utvrđenom činjeničnom stanju na lokaciji u Beogradu, u Bulevaru Vojvode Mišića broj 37, na katastarskoj parceli broj 11108/7, KO Savski venac, te da su preduzeli pripremne korake za izvođenje neophodnih radova. Naime, nakon sprovedenog tendera izabrali su izvođača radova, privredno društvo „Bricque S“ d.o.o. iz Beograda, za generalnog izvođača radova sanacije ravnog neprohodnog krova i ravne terase, po obavezujućoj Ponudi za izvođenje radova po sistemu jediničnih cijena. Dalje su naveli da, predmetni radovi sanacije obuhvataju, pored ostalog i radove rasčišćavanja, uklanjanja postojećih slojeva krova i terase do kompletnog izvođenja slojeva parne brane, hidroizolacije, termoizolacije umjesto oštećenih i neadekvatnih slojeva, do završne obloge popločavanja. Radovima će biti obuhvaćeni i svi limarski radovi kao i pripadajući radovi kišne kanalizacije, slivnika, vertikalnog i horizontalnog razvoda, a kao minimalan zahvat radova u djelovima zajedničkih prostorija, planirano je preduzimanje radova sanacije vodovodne i kanizacione mreže i sanitarnih uređaja.

Uvidom na licu mjesta biće utvrđeni stepeni oštećenja svih prozora koji se nalaze u dijelu zgrade koji je u svojini Crne Gore, a zbog čije nefunkcionalnosti i prodora vode bivaju oštećeni i ostali djelovi objekta koji nisu u vlasništvu Crne Gore, pa prema prvim saznanjima podnosioca zahtjeva okvirna vrijednost gore navedenih pozicija iznosi oko 200.000,00 eura, uz napomenu da će konačan obračun biti utvrđen na osnovu prihvaćenih jediničnih cijena sa izabranim ponuđačem radova, kao i da planiranim radovima neće biti obuhvaćene popravke i adaptacije, već samo radovi sanacije.

Podsjetili su i da je dopis kojim je Uprava za imovinu Crne Gore obavijestila pravno lice „IVN-KAPITAL“ d.o.o. iz Beograda o namjeri da ne učestvuje u navedenim troškovima i radovima u suprotnosti sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada („Službeni glasnik Republike Srbije“, broj 104/2016), kojim je propisano da su suvlasnici obavezni da učestvuju u svim radovima koji se odnose na zajedničke prostore, zajedničke djelove i konstrukcije i da su, obzirom da je ovakav stav štetan za objekat u cjelini, primorani da predmetne radove započnu u skladu sa povoljnim vremenskim prilikama što hitnije, a u skladu sa procedurom i Zakonom o planiranju i izgradnji Republike Srbije, te da će načinjenu štetu, odnosno udio Države Crne Gore u troškovima naplatiti sudskim putem.

Istim dopisom su obavijestili ovo ministarstvo da je prethodni suvlasnik objekta, pravno lice „Uljaricakoop“ d.o.o. Beograd, podnio zahtjev za isplatu alikvotnog dijela troškova, prema kojem je Privredni sud u Beogradu donio privremenu mjeru broj 11P 1409/2019, dana 15.04.2019. godine, kao i da je za očekivati da će biti podniet novi zahtjev i od strane pravnog lica „IVN-KAPITAL“ d.o.o. iz Beograda za obaveze koje su nastale od juna 2018. godine do danas, a takođe su naveli da će u slučaju da Crna Gora odbije plaćanje nužnih troškova za osiguranje, obezbjeđenje i održavanje objekta, biti primorani da otkažu navedene usluge fizičkog i tehničkog obezbjeđenja dijela objekta koji pripada Državi Crnoj Gori.

Obzirom na navedeno, Uprava za nekretnine je na pomenuti dopis dostavila izjašnjenje, broj: 02-6560/7 od 04.07.2019. godine, u kom su podsjetili da se radi o objektu koji je na dobroj lokaciji, ali u lošem stanju i koji će nakon renoviranja imati značajno veću vrijednost.

Naveli su i da je Komisija utvrdila zakupninu renoviranog objekta, zbog čega je i dobila nešto veći iznos od zakupa prostora u susjednoj lameli, koja je u skoro izvornom stanju kao kada je zgrada građena, zbog čega su i zakupnine u njoj nešto niže.

Takođe, Komisija je vodila računa koliki bi bili troškovi da se objekat dovede u pristojno stanje, da bi mogao da se koristi, zbog čega je i procijenjenu vrijednost umanjila za 196.750,00 €.

Komisija je mišljenja da je pravilno utvrdila i stopu kapitalizacije (8%), jer je u posljednjem periodu evidentan pad vrijednosti zakupa, ali ne toliko i vrijednosti nekretnina, zbog čega je Komisija utvrdila stopu kapitalizacije od 8% i zbog svega navedenog su mišljenja da je pravilno utvrdila vrijednosti, kako zakupa, tako stope kapitalizacije, a samim tim i procijenjenu vrijednost, pa ostaje pri utvrđenim vrijednostima iz već date procjene.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, te da se predmetne nepokretnosti ne koriste već više od deset godina, da su prilično devastirane i da se troškovi održavanja i čuvanja, poreza na imovinu i ostalih komunalnih taksi svake godine uvećavaju, Ministarstvo finansija je stava da za pomenute nepokretnosti treba sprovesti postupak prodaje putem javne aukcije, kao i da iste ne treba odvojeno prodavati.

Postupak javne aukcije će se sprovesti u skladu sa odredbama Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", broj 44/10) i Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javne aukcije ("Službeni list Crne Gore", broj 20/04), a oglašavanje prodaje nepokretnosti vršiće se objavljivanjem javnog poziva u jednom od štampanih dnevnih medija koji se distribuira na cijeloj teritoriji Crne Gore i na internet stranici Ministarstva finansija, kao i u jednom od međunarodnih štampanih medija.

Postupak prodaje putem javne aukcije će se sprovesti u Ministarstvu finansija, a početna cijena u postupku prodaje iznosiće 916.414,10 €.

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, raspolaze Vlada Crne Gore.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.

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, od oca, rođen, dana (slovima) godine, sa prebivalištem u, Ulica, diplomirani, državljani Crne Gore, JMBG, lična karta broj, izdata od Područne jedinice, dana (slovima) godine sa rokom važenja (slovima) godina (u daljem tekstu: Prodavac) i

KUPCA, sa sjedištem u, Ulica, matični broj, registarski broj, koje zastupa Izvršni direktor, rođen dana (slovima) godine, u, državljani, sa prebivalištem na adresi Ulica u, JMBG, lična karta broj, izdata od, dana (slovima) godine, sa rokom važenja (slovima) godina (u daljem tekstu: Kupac) (Zajedno nazvani: Ugovorne strane)

I PREDMET PRODAJE

Prodavac Kupcu prodaje nekretnine u Beogradu u Republici Srbiji, koje se nalaze na katastarskoj parceli broj 11108/7/1, na adresi Bulevar Živojina Mišića broj 37, upisane u listu nepokretnosti broj 3746, KO Savski Venac iz "A" lista, označene kao:

- podrum površine 191 m², evidencijski broj posebnog dijela objekta 12, broj posebnog dijela objekta BB, po načinu korišćenja poslovni prostor za koji nije utvrđena djelatnost-prostorije pravo i lijevo od stepeništa,
- kancelarije na drugom spratu, ukupne površine 650 m², evidencijski broj posebnog dijela objekta 13, broj posebnog dijela objekta BB, po načinu korišćenja poslovni prostor za koji nije utvrđena djelatnost-sve kancelarije sa kancelarijskim hodnikom i
- kancelarijskog prostora na trećem spratu, površine 247 m², evidencijski broj posebnog dijela objekta 14, broj posebnog dijela objekta BB, po načinu korišćenja poslovni prostor za koji nije utvrđena djelatnost-kancelarijski prostor desno od ulaza na kraju.

II PRODAJA

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 3746, KO Savski Venac, iz "A" lista, iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iznosi € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana, ., ., . 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: 832-52006-58, sa naznakom "Prihodi od prodate imovine", 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 predmetnim nepokretnostima sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nijesu 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 Službe za katastar nepokretnosti Savski Venac, Republičkog geodetskog zavoda Republike Srbije. -----

Prodavac garantuje Kupcu da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i ograničenja, kao da ih 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 predmetnim nepokretnostim nijesu poznati i da kupuje nepokretnosti 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 Službe za katastar nepokretnosti Savski Venac, Republičkog geodetskog zavoda Republike Srbije, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanim u tački 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 mjesno nadležni sud.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 3746, KO Savski Venac, Beograd, Republika Srbija;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ---- sa sjednice od ----- 2019. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti,-----
- Uplatnice. -----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora nakon solemnizacije od strane notara dobijaju: -----

- Kupac (1) -----
- Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----
- Služba za katastar nepokretnosti Savski Venac, Republičkog geodetskog zavoda Republike Srbije (1) -----
- Poreska uprava Beograda, Republika Srbija (1) -----
- Državna revizorska institucija (1) -----
- Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
- Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----
- Uprava za imovinu (1)-----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore–Ministarstvo finansija
Ministar Darko Radunović

Kupac:
