

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 2315/13, UPISANE U POSJEDOVNOM LISTU BROJ 965, KO TUZI,
OPŠTINA TUZI**

Ministarstvu finansija obratio se Kolja Ivezić iz Podgorice, zahtjevom od 11.02.2019. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Džave Crne Gore, i to:

- dijela katastarske parcele broj 2315/13, u površini od 727 m², evidentirane u posjedovnom listu broj 965, KO Tuzi, Glavni grad Podgorica,
- dijela katastarske parcele broj 2315/13, u površini od 1.461 m², evidentirane u posjedovnom listu broj 965, KO Tuzi, Glavni grad Podgorica,
- dijela katastarske parcele broj 2315/13, u površini od 673 m², evidentirane u posjedovnom listu broj 965, KO Tuzi, Glavni grad Podgorica i
- dijela katastarske parcele broj 2315/13, u površini od 936 m², evidentirane u posjedovnom listu broj 965, KO Tuzi, Glavni grad Podgorica,

radi izgradnje poslovnog objekta – magacina.

Uz predmetni zahtjev je dostavljen i Geodetski elaborat originalnih terenskih radova, izrađen od strane geodetske agencije „Geo Expert“ d.o.o. Podgorica, od februara 2019. godine i posjedovni list broj 965, KO Tuzi, Opština Tuzi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 104-133/19-1 od 15.02.2019. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata. Takođe su naveli da, budući da se, shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno do roka iz člana 217 istog zakona, potrebno je obratiti se nadležnom organu lokalne uprave.

Obzirom na dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 08-351/19-65 od 14.02.2019. godine, navedeno je da se katastarske parcele koje su predmet zahtjeva, br. 2315/13, 2315/16, 2315/17, 2315/18 i 2315/19, KO Tuzi, nalaze u zahvatu "LSL Tuzi – dio planske zone 19 ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 24/13)", koji planski dokument se nalazi u registru važeće planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma. Navedene katastarske parcele čine urbanističku parcelu broj 53, površine 6.248 m², namjena CD – centralne djelatnosti.

Dalje su naveli da novopredložene katastarske parcele prikazane u Geodetskom elaboratu originalnih terenskih radova, urađenom od strane "Geo Expert" d.o.o. Podgorica, od februara

2019. godine, br. 2315/16, 2315/17, 2315/18 i 2315/19, u površinama od 727 m², 1.461 m², 673 m² i 936 m², predstavljaju dio UP 53. Sastavni dio UP 53 predstavlja i novoformirana katastarska parcela broj 2315/13, u površini od 2.451 m², a pod namjenom centralne djelatnosti podrazumijeva se između ostalog i izgradnja poslovnog objekta magacina, ali pod uslovom da se objekat gradi na cijeloj urbanističkoj parceli, u konkretnom slučaju na UP 53, površine 6.248 m², jer se planski parametri odnose na urbanističku parcelu u cjelosti.

Sa navedenim mišljenjem Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, ovo ministarstvo je upoznalo podnosioca zahtjeva, koji je dana 20.02.2019. godine Ministarstvu finansija dostavio dopunu zahtjeva, u kom izražava spremnost da umjesto dijela, kupi cijelu katastarsku parcelu broj 2315/13, u površini od 6.248 m², KO Tuzi, Opština Tuzi, za već navedenu namjenu, izgradnju poslovnog objekta – magacina.

Nadalje, kako je predmetna katastarska parcela po kulturi "pašnjak", ovo ministarstvo je tražilo i mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja. U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj: 460-13/19-2 od 28.02.2019. godine, navedeno je da u skladu sa članom 19 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 15/92, 59/92, 27/94, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10 i 32/11), koji propisuje da se poljoprivredno zemljište može koristiti u nepoljoprivredne svrhe privremeno ili trajno, pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom, članom 21 istog zakona, koji propisuje da se pod trajnom promjenom namjene poljoprivrednog zemljišta smatra svako iskorišćavanje obradivog poljoprivrednog zemljišta kojim se trajno onemogućava iskorišćavanje tog zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju i članom 22 navedenog zakona, koji propisuje da se trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene, ukoliko Ministarstvo finansija zahtjev cijeni opravdanim, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja je saglasno sa predmetnim zahtjevom, uz podsjećanje da konačnu odluku donosi Vlada Crne Gore.

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 nepokretnosti, za potrebe procjene katastarske parcele broj 2315/13, upisane u posjedovnom listu broj 965, KO Tuzi, Opština Tuzi, broj: 02-1343/5 od 05.06.2019. godine, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 54,00 €, odnosno vrijednost traženih 6.248 m² je 337.900,00 €.

Na navedeni izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti za potrebe procjene katastarske parcele broj 2315/13, upisane u posjedovnom listu broj 965, KO Tuzi, Opština Tuzi, broj: 02-1343/5 od 05.06.2019. godine, podnosilac zahtjeva je dana 11.06.2019. godine izjavio prigovor preko ovog ministarstva, koji je proslijeđen Upravi za nekretnine Crne Gore na izjašnjenje, ali je Uprava za nekretnine aktom broj: 02-1343/9 od 17.07.2019. godine,

Ministarstvu finansija dostavila mišljenje Potkomisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti za teritoriju Glavnog grada Podgorice, u kom je navedeno da odbijaju prigovor na predmetni izvještaj o procjeni i da ostaju pri procijenjenoj vrijednosti nepokretnosti od 54 €/m².

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, raspolaže 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 -----, državljanin Crne Gore, JMBG -----, lična karta broj -----, izdata od Područne jedinice -----, dana ----- (slovima) godine sa rokom važenja ----- (slovima) godina (u daljem tekstu: Prodavac) i -----

KUPCA, -----, 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) -----
(Zajedno nazvani: Ugovorne strane) -----

I PREDMET PRODAJE

Prodavac Kupcu prodaje nekretninu u Opštini Tuzi, upisanu u posjedovnom listu broj 965, KO Tuzi, iz "A" lista, označenu kao: -----

- katastarska parcela broj 2315/13, po kulturi „pašnjak”, površine 6.248 m². -----

II PRODAJA

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz posjedovnog lista broj 965, KO Tuzi, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 2315/13, po kulturi „pašnjak”, površine 6.248 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 _____ eura (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana __.__.2019. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od __.__.2019. (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 Podgorica. -----
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 nijesu 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 Podgorica, 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, pa 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 Podgorici.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- Posjedovni list broj 965, KO Tuzi, Opština Tuzi;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__. 2019. godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od __.__.2019. godine;-
- Uplatnice -----

X PRIMJERCI UGOVORA

Primjerak ovog ugovora dobijaju:

- Kupac (1)
- Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1)
- Uprava za nekretnine – Područna jedinica Podgorica (1)
- Poreska uprava – Područna jedinica Podgorica (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:
