

Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list  
nepokretnosti broj 1805 KO Rožaje, Opština Rožaje

Ministarstvu finansija obratio se Alija Dautović iz Rožaja zahtjevom za kupovinu zemljišta – djelova katastarske parcele broj 2680/1 (sada novoformiranih katastarskih parcela br. 2680/34, površine 55 m<sup>2</sup> i br. 2680/35, površine 82 m<sup>2</sup>), obje upisane u list nepokretnosti broj 1805, KO Rožaje, Opština Rožaje, kako bi iste priveo namjeni.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, obratili smo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma za mišljenje sa aspekta planske dokumentacije o namjeni za predmetnu katastarsku parcelu, a koje je dostavilo akt broj 04-125/12-1 od 30.1.2020. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da je potrebno pribaviti mišljenje od nadležnog organa lokalne uprave Opštine Rožaje.

Dalje, obratili smo se Opštini Rožaje – Sekretarijatu za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, za mišljenje sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

S tim u vezi, Opština Rožaje – Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine dostavila je akt broj 0601-019/20-48/1 od 10.02.2020. godine, kojim se ukazuje da se katastarske parcele broj 2680/34, površine 55 m<sup>2</sup> i 2680/35 površine 82 m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 1805 KO Rožaje, a koje su nastale cijepanjem katastarske parcele broj 2680/1 KO Rožaje, nalazi u granicama detaljnih urbanističkih planova u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje do 2020. godine, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona Zeleni“ zona Z1, koji nije detaljno urbanistički razrađen.

Dalje, prema grafičkom prilogu Detaljna namjena površina iz Prostornog plana opštine Rožaje do 2020. godine, namjena katastarske parcele br. 2680/34 KO Rožaje, je jednim dijelom Magistralna saobraćajnica – putni pojas, a drugim dijelom površine – mješovite namjene. Dok je katastarska parcela broj 2680/35 KO Rožaje, zahvata površinu namjena Magistralna saobraćajnica – putni pojas.

Imajući u vidu navedeno mišljenje Opštine Rožaje – Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, obratili smo se Upravi za saobraćaj za mišljenje sa aspekta svojih nadležnosti. S tim u vezi, Uprava za saobraćaj dostavila je mišljenje broj 04-6818/2 od 20.08.2020. godine, u kojem se navodi da je Uprava za saobraćaj započela projekat rekonstrukcije magistralnog puta M-5 dionica Rožaje-Dračenovac, da je urađen Glavni projekat rekonstrukcije i Elaborat eksproprijacije za potrebe predmetne rekonstrukcije.

Dalje, katastarske parcele br. 2680/34 površine 55m<sup>2</sup> i 2680/35 površine 82m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 1805 KO Rožaje, graniče se sa parcelom magistralnog puta i nisu u zahvatu parcela potrebnih za rekonstrukciju magistralnog puta.

Takođe ukazuju da imajući u vidu da je projekat saobraćajnice urađen i da predmetne parcele nijesu u zahvatu Elaborata eksproprijacije za potrebe rekonstrukcije magistralnog puta, po pitanju magistralnog puta nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Ministarstvo finansija obratilo se Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja za davanje mišljenja sa aspekta svojih nadležnosti, imajući u vidu da je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja "pašnjak 2. klase".

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je mišljenje broj 16-919/20-1777/4 od 16.09.2020. godine, u kojem citiraju prethodno navedena mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Opštine Rožaje - Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, i ukazuju da su ispunjeni uslovi da se predmetno zemljište koristi u nepoljoprivredne svrhe.

Uprava za imovinu dostavila je rješenje Uprave za nekretnine – Područna jedinica Rožaje, broj 01-464-363/2019 od 09.12.2019. godine, kojim se vrši parcelacija katastarske parcele broj 2680/1, evidentirane u list nepokretnosti broj 1805 KO Rožaje, pa novo stanje glasi: katastarska parcela broj 2680/34, površine 55 m<sup>2</sup> i katastarska parcela broj 2680/35, površine 82m<sup>2</sup>, obje upisane u list nepokretnosti broj 1805 KO Rožaje, Opština Rožaje, svojina Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore.

Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za nekretnine Crne Gore da, u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, 64/18), izvrši procjenu vrijednosti katastarskih parcela br. 2680/34 površine 55m<sup>2</sup> i 2680/35 površine 82m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 1805 KO Rožaje.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom broj 02-5533/1 od 08.09.2020. godine, dostavila Izveštaj o procjeni vrijednosti zemljišta – prema kojem vrijednost katastarskih parcela br. 2680/34 površine 55m<sup>2</sup> i 2680/35 površine 82m<sup>2</sup>, obje upisane u list nepokretnosti broj 1805 KO Rožaje, iznosi 25,00€/m<sup>2</sup>, odnosno vrijednost ukupne površine predmetnih katastarskih parcela 137 m<sup>2</sup> iznosi 3.425,00€.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 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.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju nepokretnosti u smislu člana 29 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetnih nepokretnosti, objavljivanje Javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za prodaju predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti.

## 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 Dušana, rođen u Titogradu, dana 31. marta 1960. (tridesetprvog marta hiljadudevestošezišdesete) godine, sa prebivalištem u Podgorici, adresa ul. Ivana Vujoševića, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMBB \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od strane MUP-a, PJ Podgorica, dana \_\_\_\_\_. (\_\_\_\_) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore, broj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_. (\_\_\_\_) godine (u daljem tekstu: **Prodavac**)-----

**2.** \_\_\_\_\_, od oca \_\_\_\_\_, rođenog dana \_\_\_\_\_. (\_\_\_\_) godine, sa prebivalištem u \_\_\_\_\_, adresa naselje \_\_\_\_\_, JMBB \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od strane MUP-a - FL Rožaje, dana \_\_\_\_\_. (\_\_\_\_) godine, i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: **Kupac**)-----

Zajedno nazvani: Ugovorne strane -----

### I PREDMET PRODAJE

Prodavac Kupcu prodaje katastarsku parcelu broj 2680/34, površine 55 m<sup>2</sup> i katastarsku parcelu broj 2680/35, površine 82m<sup>2</sup>, obje upisane u list nepokretnosti broj 1805 KO Rožaje, Opština Rožaje.-----

### 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 \_\_\_\_\_€ (\_\_\_\_) eura, 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 \_\_\_\_\_. (\_\_\_\_) 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 Rožaje.-----

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 Rožaje, 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 Rožaje.

#### IX SASTAVNI DIO UGOVORA

- List nepokretnosti broj 1805, KO Rožaje, Opština Rožaje;
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj \_\_ od \_\_. godine;
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj \_\_\_\_ . godine;
- Uplatnice.

#### X PRIMJERCIM UGOVORA

Primjerak ovog ugovora dobijaju:

Kupac (1)

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1)

Uprava za imovinu Crne Gore (1)

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Rožaje (1)

Poreska uprava – Područna jedinica Rožaje (1)

Državna revizorska institucija (1)

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)

Vrhovno državno tužilaštvo (1)

#### UGOVARAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija

Ministar

Darko Radunović

Kupac: