

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI
U SVOJINI CRNE GORE, UPISANE U LISTU NEPOKRETNOSTI
BROJ 336, KO MOJKOVAC, OPŠTINA MOJKOVAC**

Vučinić Desanka i Medojević Rade, iz Mojkovca, obratili su se Ministarstvu finansija zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini Crne Gore – dva dijela katastarske parcele broj 1632/1, u površini od 34 m² i u površini od 39 m², upisane u list nepokretnosti broj 336, KO Mojkovac, Opština Mojkovac.

Kako je u zahtjevu navedeno, podnosioci zahtjeva su suvlasnici u obimu prava $\frac{1}{2}$ katastarske parcele broj 1622 upisane u list nepokretnosti broj 559, KO Mojkovac, Opština Mojkovac, pa traže da kupe dva dijela gore pomenute parcele radi dokompletiranja urbanističkih parcela UP 253 i UP 254 u zahvatu DUP-a „Centar sa Gornjim Mojkovcem“.

Uz zahtjev je dostavljen list nepokretnosti, kopija rješenja o upisu prava od 06. 07. 2004. godine, izvod iz DUP-a, elaborat parcelacije.

Postupajući po zaprimljenom zahtjevu Ministarstvo finansija tražilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Mojkovac, sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje, broj 04-125/221-1 od 02. 07. 2020. godine u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih plasnikih dokumenata.

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Mojkovac dostavio je mišljenje, broj 09-332/20-807 od 08. 07. 2020. godine, u kojem je navedeno da se dijelovi katastarske parcele broj 1632/1 upisane u list nepokretnosti broj 336 KO Mojkovac, koje su prednet zahtjeva, nalaze u sastavu urbanističkih parcela i to dio u površini od 34 m² (novi br. 1632/3) u sastav urbanističke parcele UP 254, a dio u površini od 39 m² (novi br. 1632/4) u sastav urbanističke parcele UP 253, a da je namjena pomenutih urbanističkih parcela površine za centralne djelatnosti.

U mišljenju je dalje navedeno da je taj organ uvjerenjem, broj 09-332/20-21 od 10. 06. 2020. godine, dao saglasnost na geodetski elaborat – Plan parcelacije po DUP-u za UP 254 i UP 253, koji je urađen u skladu sa planom parcelacije i koordinatama tačaka Izmjene i dopune DUP-a „Centar sa Gornjim Mojkovcem“, za navedene urbanističke parcele.

Takođe, Ministarstvo finansija je preko Uprave za imovinu kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Mojkovac iniciralo postupak parcelacije shodno ovjerenom elaboratu koji su dostavili podnosioci zahtjeva.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Mojkovac je rješenjem, broj 116-919/20-167-UPi usvojila zahtjev za parcelaciju i istu sprovela na način da su dva dijela katastarske parcele broj broj 1632/1, u površini od 34 m² i u površini od 39 m², upisane u list nepokretnosti broj 336, KO Mojkovac, Opština Mojkovac, koja su bila predmet zahtjeva isparcelisana pa sada u katastarskom operatu postoje katastarska parcela broj 1632/3 površine 34 m² i katastarska parcela broj 1632/4, površine 39 m², obje upisane u list nepokretnosti broj 336, KO Mojkovac, Opština Mojkovac.

Nadalje, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti, po m².

Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti shodno kojem vrijednost nepokretnosti upisanih u listu nepokretnosti 336 KO Mojkovac iznosi 35,00 € po m², odnosno vrijednost dvije katastarske parcele koje su predmet zahtjeva iznosi ukupno 2.555,00 €.

Kako je uvidom u dostavljenu dokumentaciju, tačnije u list nepokretnosti broj 336, KO Mojkovac, utvrđeno je da je u „B“ listu upisana Crna Gora – svojina, Vlada Crne Gore – raspolaganje, JUOŠ „Aleksa Đilas – Bećo“ – upravljanje, Ministarstvo finansija je tražilo mišljenje Ministarstva prosvjete.

Ministarstvo prosvjete je uz akt, broj 10301-421/20-3794/4 od 01. 10. 2020. godine, dostavilo izjašnjenje školskog odbora JU OŠ „Aleksa Đilas Bećo“ iz Mojkovca, broj 03-186-1/020 od 23. 09. 2020. godine, u kojem je navedeno da je školski odbor po ovom pitanju odlučivao više puta, da je posljednja Odluka od 29. 10. 2020. godine, te da se uslovi nijesu promijenili u odnosu na istu, pa Školski odbor nije saglasan da se bliži i bezbjedniji prilaz školskim objektima (zgrade „B“ i „C“) kao i Javnoj predškolskoj ustanovi „Jevrosima Jevra Rabrenović“ zatvara i ustupa fizičkim licima, a isti se nalaze na predmetnim katastarskim parcelama.

Obzirom na navedeno mišljenje, a imajući u vidu činjenicu da je zahtjev podniet radi dokompletiranja urbanističkih parcela, Ministarstvo finansija je u skladu sa članom 56 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09 i 40/11) tražilo mišljenje Zaštitnika imovinsko – pravnih interesa Crne Gore da li ima smetnji da se udovolji zahtjevu Vučinić Desanke i Medojević Eada, iz Mojkovca, za dokompletiranje urbanističkih parcela UP 253 i UP 254 u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a „Centar sa Gornjim Mojkovcem“, opština Mojkovac.

Zaštitnik imovinsko – pravnih interesa Crne Gore je dostavio mišljenje, M.br. 41/20 od 15. 10. 2020. godine, u kojem je navedeno da je članom 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) propisano da se planskim dokumentom definiše organizacija, korišćenje i namjena prostora, kao i način i uslovi realizacije planskih rješenja, da planski dokumenti moraju biti međusobno usklađeni, da je planski dokument javni dokument k da donošenjem planskog dokumenta se utvrđuje javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti, radi izgradnje planiranih objekata.

U mišljenju se dalje navodi da posebno imajući u vidu da je Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Mojkovac dao izjašnjenje da je namjera ubranističkih parcela površina za centralne djelatnosti i da sa stanovišta planske dokumentacije ne postoji smetnja za dokompletiranje urbanističkih parcela po podnietom zahtjevu, te da još uvijek nijesu donijeta planska dokumenta kojim je drugačije definisano korišćenja namjena prostora kao i da nije donijet plan generalne regulacije Crne Gore za to područje kao najveći planski document to ne postoji smetnja za postupanje po podnietom zahtjevu pri čemu se kod zaključenja ugovora sa podnosiocima zahtjeva mora voditi računa i o zaštiti kako javnog tako i pojedinačnog interesa, a sve imajući u vidu da odluku o raspolaganju predmetnom imovinom u smislu odredbe čl. 6 st. 1 zakona o državnoj imovini donosi nadležni organ za raspolaganje državnom imovinom u konkretnom Vlada Crne Gore.

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 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).

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju u smislu čl. 29 i 40 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 predmetnih nepokretnosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te u krajnjem potpisivanje Ugovora o kupoprodaji i solemnizacija istog kod nadležnog notara.

Sastavni dio prijedloga je i Prijedlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

----- **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI** -----

Zaključen između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca _____, rođen u Titogradu, dana _____. (slovima) godine, sa prebivalištem u Podgorici, adresa _____, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ Podgorica, dana _____. (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj _____ sa sjednice od, (u daljem tekstu: **Prodavac**)-----

i-----
-

Vučinić Desanka i Medojević Rade, iz Mojkovca, od oca _____, sa prebivalištem u _____, rođen dana _____. (slovima) godine, adresa _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____. (slovima) godine i rokom važenja 10 (deset) godina, (u daljem tekstu: **Kupci**)-----
(zajedno nazvani: **Ugovorne strane**)-----

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

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnosti u Opštini Mojkovac, upisane u list nepokretnosti broj 336, KO Mojkovac, iz "A" lista, označene kao:-----

- katastarska parcela broj 1632/3, pašnjak 3. klase, površine 34 m², koja čini dio urbanističke parcele UP 254 u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a „Centar sa Gornjim Mojkovcem“, i
- katastarska parcela broj 1632/4, pašnjak 3. klase, površine 39 m², koja čini dio urbanističke parcele UP 253 u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a „Centar sa Gornjim Mojkovcem“.

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

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 336, KO Mojkovac, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 1632/3, pašnjak 3. klase, površine 34 m², koja čini dio urbanističke parcele UP 254 u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a „Centar sa Gornjim Mojkovcem“ i katastarska parcela broj 1632/4, pašnjak 3. klase, površine 39 m², koja čini dio urbanističke parcele UP 253 u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a „Centar sa Gornjim Mojkovcem“, a Kupac se obavezuje da isplati kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.-----

----- **III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA** -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 2.555,00 € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana _____. (slovima) 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 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 u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Mojkovac.-----

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, u obimu prava 1/1, sa čime je kupac saglasan.-----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati, a Kupac izjavljuje da nepokretnosti kupuje 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 Mojkovac Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanim 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 plaćaj 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, te saglasno konstatuju da je sadržina ovog ugovora dovoljna za njegovu punovažnost, a 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 Herceg Novom,-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 336, KO Mojkovac, Opština Mojkovac;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti,-----
- Uplatnica.-----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupci Vučinić Desanka i Medojević Rade, iz Mojkovca (2) -----

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

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

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

Uprava za imovinu Crne Gore (1) -----

Državna revizorska institucija (1) -----

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija

Ministar

Darko Radunović

Kupci:

Vučinić Desanka i Medojević Rade, iz Mojkovca
