



Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, katastarske parcele broj 14/1/89, upisane u posjedovni list broj 62, KO Daciće, Opština Rožaje, koji je Ministarstvu finansija dostavila Uprava za imovinu

Uprava za imovinu dostavila je Ministarstvu finansija, Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, katastarske parcele broj 14/1/89, upisane u posjedovni list broj 62, KO Daciće, Opština Rožaje, sa pratećom dokumentacijom, kako bi isto procesuirali radnim tijelima Vlade Crne Gore, na razmatranje i usvajanje.

Naime, Upravi za imovinu obratilo se privredno društvo „Velbos“, za kupovinu nepokretnosti - katastarske parcele broj 14/1/89, u površini od 4666 m², upisane u posjedovni list broj 62, KO Daciće, Opština Rožaje, u cilju privođenja namjeni.

Postupajući po navedenom zahtjevu, Uprava za imovinu obratila se Ministarstvu održivog razvoja i turizma i Sekretarijatu za planiranje prostora, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, za mišljenje sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje, broj 04-125/458-1 od 09. 11. 2020 godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Sekretarijat za planiranje prostora, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, dostavio je mišljenje broj broj 06-019-/20-671/1 od 09.11.2020. godine da se cijepana kat.parcela br. 14/1/89 KO Daciće, upisane u Posjedovni list br.62 KO Daciće, nalazi u zahvatu LSL „Hajla i Štedim“ (“Sl.list CG- opštinski propisi“ br.022/18) i odgovara Urbanističkoj parceli UP ŠT 24. Prema grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije Prilog: 1 Plan parcelacije i regulacije), Urbanistička parcela UP ŠT24 je oivičena koordinatnim tačkama prema grafičkom prilogu, planirana namjena urbanističke parcele je T2-turističko naselje. (Prilog 2: Plan namjene površina). Površina urbanističke parcele je P=4666m², dozvoljena spratna visina je 3 nadzemne etaže, indeks izgrađenosti je 0,60 a indeks zauzetosti je 0,2. (Prilog: 3 Tabelarni podaci, textualni dio).

Kako je uvidom u dostavljenu dokumentaciju, odnosno posjedovni list broj 62, KO Daciće, Opština Rožaje, utvrđeno da je predmetna katastraska parcela po kulturi "pašnjak 5. klase", to je Ministarstvo finansija dostavilo predmetni zahtjev na mišljenje sa aspekata nadležnosti Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, do danas nije dostavilo mišljenja za predmetni zahtjev, ali dostavilo je mišljenje broj 16-919/20-12458/2 od 25. 11. 2020. godine, a koje se odnosi na dio parcele 14/1/1 za predmet Ganić Elvisa, za koju je ista namjena i činjenično stanje, a u kojem je navedeno da je članom 19 Zakona o poljoprivrednom zemljištu propisano je da se poljoprivredno zemljište može koristiti u nepoljoprivredne svrhe privremeno ili trajno pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom, Nadalje, članom 21 istog zakona definisano je da se nad trainom nromienom namjene nolioprivrednog zemljišta. u smislu ovog zakona smatra svako



iskorišćavanje obradivog poljoprivrednog zemljišta kojim se trajno onemogućava iskorišćavanje tog zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju (izgradnja objekata, pošumljavanje, ispuštanje štetnih i opasnih materija u količinama koje mogu oštetiti ili promijeniti proizvodnu sposobnost obradivog zemljišta i dr.), takođe, članom 22 propisano je da se trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene.

U krajnjem je ukazano da, kako je prostornim planom predviđena namjena turističko naselje, a u skladu sa citiranim zakonskim odredbama, ovo ministarstvo konstatuje da su ispunjeni uslovi za korišćenje zemljišta u nepoljoprivredne svrhe.

Nadalje, Uprava za imovinu obratila se Upravi za nekretnine Crne Gore zahtjevom za procjenu vrijednosti predmetnih katastarskih parcela.

Uprava za nekretnine je dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 02-7975 od 17. 11. 2020. godine prema kojem ukupno procijenjena vrijednost iznosi 2.330,00 €.

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 prijedloga za prodaju u smislu član 29 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, Uprava za imovinu, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetnih nepokretnosti, objavljivanje javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za prodaju nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te u krajnjem potpisivanje Ugovora o kupoprodaji kod nadležnog notara.

Sastavni dio prijedloga je i Prijedlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

PRIJEDLOG

_____UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI _____

Zaključen dana _____. () godine između: _____

1. VLADE CRNE GORE – UPRAVA ZA IMOVINU sa sjedištem u Podgorici, Ulica Jovana Tomaševića broj 2, PIB _____, koje zastupa direktor Blažo Šaranović, od oca Branka, rođen u Podgorici, dana 19.07.1962 godine, sa prebivalištem u Podgorici, Ulica Slobode br.64, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMBG _____, lična karta broj: _____, izdata od PJ Podgorica, dana _____. godine () godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____. (dvadesetog novembra dvije hiljade četrnaeste) u daljem tekstu Prodavac _____

_____.
_____, (u daljem tekstu: Kupac), _____ br. _____.

I PREDMET PRODAJE

Prodavac kupcu prodaje katastarsku parcelu br. 14/1/89, po načinu korišćenja pašnjak 5. klase, površine 4666m², upisana u posjedovnom listu broj 62 KO Daciće, Opština Rožaje

II PRODAJA

Ovim ugovorom prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli broj 14/1/89, po načinu korišćenja pašnjak 5. klase, površine 4666m², upisana u posjedovnom listu broj 62 KO Daciće, Opština Rožaje, a kupac se obavezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi _____ €. koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održane u Upravi za imovinu 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 Uprave za imovinu 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, ukloni 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 -----

- Posjedovni list 62, KO Daciće , Opština Rožaje ;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od ____ . novembra ____ godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti;-----
- Uplatnice. -----

X PRIMJERCI UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac- -----

Prodavac Vlada Crne Gore – Uprava za imovinu (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) -----

UGOVORAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore –Uprava za imovinu

Kupac:

Direktor

Blažo Šaranović