



Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisanih u list nepokretnosti broj 73, KO Jastreb, Opština Danilovgrad

Ministarstvo kapitalnih investicija dostavilo je Ministarstvu finansija na dalju nadležnost predmet koji se odnosi na zahtjev Vula Šćepanovića za prodaju nepokretnosti u svojini Države Crne Gore, katastarskih parcela br. 399/4 i 400/2, upisanih u list nepokretnosti broj 73, KO Jastreb, Opština Danilovgrad, na dalje razmatranje i odlučivanje.

Iz dostavljene dokumentacije proizilazi da se Vule Šćepanović obratio Ministarstvu finansija zahtjevom za kupovinu djelova navedenih katastarskih parcela, koje ministarstvo je, u redovnoj zakonskoj proceduri, pribavilo potrebna mišljenja resornih organa, te nakon uređenja lista nepokretnosti broj 1468, kao i izvršene parcelacije parcela koje su predmet zahtjeva, predmetni zahtjev uputilo nekadašnjem Ministarstvu saobraćaja i pomorstva na dalji postupak i nadležnost, imajući u vidu da su katastarske parcele koje su predmet zahtjeva za kupovinu u tom momentu bile upisane sa pravom svojine Ministarstva saobraćaja i pomorstva – Uprave za saobraćaj, u obimu prava 1/1, po načinu korišćenja dvorište i livada 5. klase, sa osnovom sticanja eksproprijacija, što znači da ih je to ministarstvo steklo u postupku eksproprijacije nepokretnosti radi ostvarivanja javnog interesa.

Nadalje, imajući u vidu grešku prilikom upisa nosioca prava svojine na predmetnim nepokretnostima, Uprava za saobraćaj podnijela zahtjev Upravi za katastar i državnu imovinu PJ Danilovgrad, kojim je traženo da se izvrši ispravka upisa i da se eksproprijisane nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 1468 KO Jastreb, uknjiže na Državu Crnu Goru, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, pa je Uprava za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Danilovgrad ispravila grešku i pravosnažnim rješenjem, broj: 120-919/21-1021-up od 11.01.2021. godine, izvršila upis predmetnih nepokretnosti kao svojinu Države Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, dok je rješenjem od 16.12.2021. godine određeno da se predmetne parcele, upisane u LN br. 1468, KO Jastreb sada upisuju u LN br. NOV.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, pribavljena su mišljenja resornih organa sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dostavilo je mišljenje, broj: 08-332/22-3923/2 od 26.05.2022. godine, u kome je navedeno da se predmetne parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te je potrebno da se za mišljenje obratimo nadležnom organu lokalne uprave Opštine Danilovgrad.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad dostavio je izjašnjenje, broj: 06-332/22-27/2 od 27.01.2022. godine, u kome je navedeno da ostaju pri mišljenju br. 06-332/20-1067/1 od 14.08.2020. godine, a i kome je ukazano da novoformirane katastarske parcele br. 399/4 i 400/2 za KO Jastreb, po Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 12/14 i 17/18) pripadaju prostorno funkcionalnoj zoni – Aglomeracija, te da pripadaju površinama naselja čija je opšta namjena površine za industriju i proizvodnju – radne zone, a kako je prikazano u grafičkom prilogu.



S obzirom da je katastarska parcela broj 400/2 po načinu korišćenja „livada 5. klase“, pribavljeno je izjašnjenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, koje je dostavilo mišljenje, br. 16-919/20-1082/4 od 16.02.2022. godine, u kome je, između ostalog, navedeno da nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji.

Nadalje, Uprava za katastar i državnu imovinu je, u prilogu akta broj: 01-012/21-3/2 od 09.07.2021. godine, dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti predmetnih nepokretnosti, shodno kojem tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi 25,00 €/m², odnosno ukupna procijenjena vrijednost za katastarske parcele broj 399/4, površine 171 m² i broj 400/2, površine 23 m² iznosi 4.850 €, a što je potvrđeno i izjašnjenjem od 28.07.2022. godine.

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 i članu 40 stav 1 kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrši javnim nadmetanjem ili na osnovu prikupljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom.

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 predmetne nepokretnosti, objavljivanje javnog poziva za prodaju predmetne nepokretnosti putem javne aukcije, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetnih nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

Sastavni dio materijala je i Nacrt ugovora o kupoprodaji predmetnih nepokretnosti.

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

Zaključen između: -----

MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica ___ broj, PIB (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar mr Aleksandar Damjanović ___, od oca, rođen u, dana (slovima), sa prebivalištem u, adresa, državljanin ___, JMB, lična karta broj, izdata od PJ ___, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore broj sa sjednice od (slovima) godine (u daljem tekstu: **Prodavac**)-----

i-----
_____ od oca, rođen u, dana (SLOVIMA), sa prebivalištem u, adresa, državljanin _____, JMB, lična karta broj, izdata od PJ, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: **Kupac**)-----

(zajedno nazvani: **Ugovorne strane**)-----

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

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost u Opštini Danilovgrad, upisane u list nepokretnosti broj 73, KO Jastreb, Opština Danilovgrad, iz "A" lista, označene kao:

- katastarska parcela broj 399/4, površine 171 m², po kulturi dvorište i
- katastarska parcela broj 400/2, površine 23 m², po kulturi livada 5. klase -----

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

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje da isplati 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 202. (slovima) 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: _____, 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 nepokretnosti nije su 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 katastar i državnu imovinu - Područna jedinica

Danilovgrad.-----

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, 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 nepokretnost 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 katastar i državnu imovinu – Područne jedinice Danilovgrad, 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 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, 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 Danilovgrad.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 73, KO Jastreb, Opština Danilovgrad;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj sa sjednice od godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti broj od godine;-----
- Uplatnice.-----

X PRIMJERCIMA UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac (1) -----

Uprava za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Danilovgrad (1) -----

Uprava prihoda i carina – Područna jedinica Danilovgrad (1) -----

Državna revizorska institucija (1) -----

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:

Kupac:
