

Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list nepokretnosti broj 3150 KO Topla, Opština Herceg Novi

Ministarstvu finansija obratio se Boris Zloković iz Herceg Novog, zahtjevom za dokompletiranje urbanističke parcele UP1, zona 5, u zahvatu DUP-a „Srbina“, odnosno za kupovinu dijela katastarske parcele broj 2576, (novοformirana katastarska parcela broj 2576/4, površine 170 m²), upisane u list nepokretnosti broj 3150, KO Topla, Opština Herceg Novi.

Naime, kako je navedeno u zahtjevu, Boris Zloković je vlasnik katastarskih parcela br. 1569 i 1570/2, upisane u list nepokretnosti broj 2672 KO Topla, koje sa dijelom katastarske parcele broj 2576 KO Topla (novοformirana katastarska parcela broj 2576/4, površine 170 m²), a koja je u državnoj svojini, čini urbanističku parcelu UP1 zona 5, u zahvatu DUP-a „Srbina“, na kojoj podnosilac zahtjeva planira da izgradi hotel.

Uz predmetni zahtjev, dostavljeni su listovi nepokretnosti br. 3150 i 2672 KO Topla, Opština Herceg Novi; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – parcelacija po DUP-u, izrađen od strane „Geobiro“ d.o.o. Herceg Novi, a koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine broj 953-109-1981/2018-2 od 09.07.2018. godine; Rješenje Opštine Herceg Novi broj 02-3-360-UP I-25/2018 od 08.05.2015. godine, kojim se daje saglasnost Zloković Borisu iz Herceg Novog, na idejno rješenje izgradnje hotela na urbanističkoj parceli UP1 zona 5, u zahvatu DUP-a „Srbina“ („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 1/10), izrađeno od strane „Studio grad“ d.o.o. Podgorica.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, obratili smo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma za dobijanje mišljenja sa aspekta prostorno planske dokumentacije o namjeni za predmetnu katastarsku parcelu, a koje je dostavilo akt broj 104-84/183-1 od 18.09.2018. godine, u kojem se navodi da se, shodno Prostornom planu posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list“, br. 56/18), te grafičkom prilogu Plan namjene površina, nalazi u zoni označenoj kao površine naselja.

Dalje, obratili smo se Opštini Herceg Novi – Sekretarijatu za prostorno planiranje i izgradnju za mišljenje sa aspekta prostorno planske dokumentacije, a koja je dostavila akt broj 02-3-350-494/2018 od 19.09.2018. godine, kojim se ukazuje da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Srbina“ („Sl. list CG, op. pr.“, 01/10), koji se nalazi u registru planskih dokumenata, shodno članu 11 Zakona planiranju prostora i izgradnji objekta („Sl. list CG“, 64/17, 44/18), pa samim tim predstavlja planski dokument po kojem je moguće postupati.

Istim aktom se ukazuje da katastarske parcele br. 1569 i 1570/2, KO Topla, kao i dio katastrske parcele broj 2576 KO Topla, ulaze u zahvat UP1, površine 869 m², a koja je definisana Planom parcelacije navedenog DUP-a „Srbina“.

Takođe, obratili smo se Ministarstvu saobraćaj i pomorstva – Direkciji za saobraćaj, za dobijanje mišljenja, imajući u vidu da je predmetna katastarska parcela, po načinu korišćenja „javni put“.

S tim u vezi, Ministarstvo saobraćaja i pomorstva – Direkcija za saobraćaj dostavilo je akt broj 03-9543/2 od 03.10.2018. godine, u kojem se navodi da predmetna katastarska parcela, shodno važećoj planskoj dokumentaciji DUP-u „Srbina“, opština Herceg Novi, čini dio urbanističke parcele broj UP1 zona 5, te da nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za imovinu da, u skladu sa članom 28 Urede o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", broj 87/18 i 002/19), kojim je Uprava za imovinu, između ostalog, nadležna za poslove podnošenja zahtjeva i praćenja poslova upisa u katastar koji se odnose na parcelaciju, razgraničenja i razmjenu državne imovine, pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi, pokrene postupak parcelacije katastarskih parcela br. 2576 i 1569, KO Topla, Opština Herceg Novi, u skladu sa dostavljenim elaboratom parcelacije po DUP-u.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi donijela je rješenje broj 954-109-Up/I-3166/1-2018 od 05.09.2018. godine, kojim se vrši promjena – parcelacija, na način što umjesto katastarske parcele broj 2576, površine 73.403 m², upisana u list nepokretnosti broj 3150 KO Topla, Opština Herceg Novi, novo stanje glasi: katastarska parcela broj 2576/4, površine 170 m², upisana u list nepokretnosti broj 3150 KO Topla, Opština Herceg Novi, svojina Drve Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore.

Dalje, Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za imovinu da, shodno članu 20 stav 2 alineja 4 Zakona o državnoj imovini, a u skladu sa važećim planskim dokumentom, pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi, pokrene postupak promjene kulture zemljišta, u skladu sa članom 43 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list RCG", br. 29/07, "Službeni list CG", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 37/17 i 17/18), za katastarsku parcelu broj 2576/4, po načinu korišćenja „javni putevi“, površine 170 m², upisane u list nepokretnosti broj 3150 KO Topla, Opština Herceg Novi.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi donijela je rješenje broj 954-109-Up/I-1092/1-2018 od 11.01.2019. godine, kojim se vrši promjena kulture na katastarskoj parceli broj 2576/4, po načinu korišćenja „javni putevi“, površine 170 m², upisana u list nepokretnosti broj 3150 KO Topla, Opština Herceg Novi, pa novo stanje glasi: katastarska parcela broj 2576/4, po načinu korišćenja „neplodno zemljište“, površine 170 m², upisana u list nepokretnosti broj 3150 KO Topla, Opština Herceg Novi, svojina Drve Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore.

Ministarstvo saobraćaja i pomorstva – Direkcija za saobraćaj dostavilo je Ministarstvu finansija akt broj 03-10229/2 od 22.10.2018. godine, u kojem se ukazuje da se zabilježba: „Pravo zakupa dijela katastarske parcele broj 2576 na osnovu Ugovora o zakupu određenog dijela putnog pojasa i drugog zemljišta koje pripada magistralnim i regionalnim putevima“, upisana u „G“ list lista nepokretnosti broj 3150 KO Topla, na katastarskoj parceli broj 2576/4, ne odnosi na predmetnu katastarsku parcelu.

Takođe, ukazuju da se navedena zabilježba Ugovora o zakupa odnosi na izgradnju objekta na UP1 Izmjene i dopune DUP-a "Topla", koja je od predmetne parcele udaljena više od 500 m.

Imajući u vidu navedeno, ovaj organ se obratio Upravi za imovinu Crne Gore da, shodno navedenom izjašnjenju Direkcije za saobraćaj, pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi, pokrene postupak promjene – brisanja zabilježbe „Pravo zakupa dijela katastarske

parcele broj 2576 na osnovu Ugovora o zakupu određenog dijela putnog pojasa i drugog zemljišta koje pripada magistralnim i regionalnim putevima“, upisana u „G“ list lista nepokretnosti broj 3150 KO Topla, na katastarskoj parceli broj 2576/4.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi donijela je rješenje broj 954-109-Up/I-4253/1-2018 od 29.11.2018. godine, kojim se u „G“ list lista nepokretnosti broj 3150 KO Topla, i to na katastarskoj parceli broj 2576/4, površine 170 m², briše zabilježba pravo zakupa na osnovu Ugovora o zakupu određenog dijela putnog pojasa i drugog zemljišta koje pripada magistralnim i regionalnim putevima.

Takođe, obratili smo se Upravi za nekretnine Crne Gore da, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, 64/18) i članom 43 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11) izvrši procjenu vrijednosti katastarske parcele broj 2576/4, površine 170 m², upisane u list nepokretnosti broj 3150 KO Topla, Opština Herceg Novi.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom broj 02-7097/10 od 14.03.2019. godine, dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta - katastarske parcele broj 2576/4, površine 170 m², upisane u list nepokretnosti broj 3150 KO Topla, Opština Herceg Novi, prema kojem vrijednost predmetne katastarske parcele iznosi ukupno 39.950,00 €, odnosno vrijednost zemljišta po m²/235€.

Pravni osnov za davanje saglasnosti sadržan je u članu 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini, kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada ukoliko ovim zakonom nije drukčije određeno, kao i članu 40 stav 2 tačka 3 kojim je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučajevima kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele).

----- **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 __, rođen u Titogradu, dana __. marta __. (__) godine, sa prebivalištem u Podgorici, adresa ul. __, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMBG __, lična karta broj __, izdata od PJ Podgorica, dana __. (__) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj __ sa sjednice od 1. novembra 2018. godine (u daljem tekstu: Prodavac) i-----

2. **Borisa Zlokovića iz Herceg Novog**, rođenog _____. (_____) godine, sa prebivalištem u __, adresa ul. __, JMBG __, lična karta broj __, izdata od strane PJ Herceg Novi 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 2576/4, površine 170 m², upisane u list nepokretnosti broj 3150 KO Topla, Opština Herceg Novi, koja čini dio urbanističke parcele UP1 zona 5, u zahvatu DUP-a „Srbina“, u opštini Herceg Novi. -----

----- **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 39.950,00€, koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana __.(__) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe 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 Herceg Novi. -----

----- **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 Herceg Novi, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima 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 nepokretnostima 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 Herceg Novi.

IX SASTAVNI DIO UGOVORA

List nepokretnosti broj 3150 KO Topla, Opština Herceg Novi;

Zaključci Vlade Crne Gore, broj __ sa sjednice od __. __ 2019. godine;

Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj ____ - od ____ godine;

Uplatnice.

X PRIMJERCIM UGOVORA

Primjerak ovog ugovora dobijaju:

Kupac (1)

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1)

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi (1)

Uprava za imovinu Crne Gore (1)

Poreska uprava – Područna jedinica Herceg Novi (1)

Državna revizorska institucija (1)

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)

Vrhovno državno tužilaštvo (1)

UGOVORAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija

Ministar

Darko Radunović

Kupac:

Boris Zloković iz Herceg Novog
JMBG