

**Predlog za davanje saglasnosti za kupovinu suvlasničkog dijela
katastarske parcele broj 1085/98, upisane u list nepokretnosti broj 883,
KO Radovići, Opština Tivat, po pravu preče kupovine**

Ministarstvu finansija obratile su se Ilić Jasna iz Beograda i Milović Jadranka iz Tivta, sa prijedlogom da, na osnovu člana 132 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, kupimo dio parcele čiji su suvlasnici sa Vladom Crne Gore.

U prijedlogu je navedeno da je u pitanju zemlja koja se nalazi na Luštici u KO Radovići, Opština Tivat, katastarskoj parceli broj 1085/98, upisanoj u list nepokretnosti broj 883, koja je upisana kao susvojina Milović Jadranka u obimu prava $\frac{1}{4}$, susvojina Ilić Jasna u obimu prava $\frac{1}{4}$ i susvojina Crna Gora raspolaganje Vlada Crne Gore u obimu prava $\frac{1}{2}$. Ukupna površina predmetne katastarske parcele iznosi 3 087 m².

Nadalje je u prijedlogu navedeno da je predmetna parcela nastala od osnovne parcele 1085/1.

Cijena po kojoj prodaju suvlasnički dio je 82,81 €/m², pa za suvlasnički dio Milović Jadranke ponuđena cijena iznosi 63.908,62 €, dok za suvlasnički dio Ilić Jasne ponuđena cijena iznosi 63.908,62 €, što ukupno iznosi **127.817,24 €**.

Razmatrajući dostavljenu ponudu utvrđeno je sljedeće:

Vlada Crne Gore, Opština Tivat i Luštica Development AD Podgorica zaključile su Ugovor o zakupu i izgradnji OV. br. 32672 od 23.10.2009. godine.

Navedenim Ugovorom, u poglavlju 29, ostale ugovorne odredbe koje se odnose na Vladu, ugovoreno je da je **Vlada obavezna da reguliše imovinsko pravne odnose na području Kamenoloma u roku od 18 mjeseci od dana potpisivanja ovog Ugovora**, kako bi nakon regulisanja istog predmetno zemljište na području Kamenoloma činilo dio lokacije koja se daje u zakup pod uslovima pomenutog Ugovora.

Naime, u prethodnom periodu ispunjen je dio obaveza predviđenih Ugovorom o zakupu i izgradnji. Kako su potpisivanjem i ovjerom Protokola o datumu stupanja na snagu Ugovora, od 11.10.2013. godine, nastavljene aktivnosti u cilju ispunjavanja obaveza koje proizilaze iz glavnog Ugovora o zakupu i izgradnji, a tiču se rješavanja imovinsko – pravnih odnosa kako na lokalitetu Kamenoloma, tako i na cijelom lokalitetu Luštice, to je ovo ministarstvo izvršilo pregled aktivnosti, te utvrdilo da je za određene lokacije sproveden postupak eksproprijacije.

U konkretnom slučaju stvorili su se uslovi za donošenje nove odluke o utvrđivanju javnog interesa radi eksproprijacije predmetne katastarske, ali kako su Milović Jadranka i Ilić Jasna na predmetnoj katastarskoj parceli upisane kao suvlasnici sa Crnom Gorom – Vladom Crne Gore, to su se stvorili uslovi za kupovinu njihovog suvlasničkog dijela, a sve u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosim ("Sl. list CG", broj 19/09).

Naime, Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima, članom 132 st. 3 i 4, kojima je propisano da u slučaju prodaje suvlasničkog dijela ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine, kao i da ako suvlasnik, u roku od 10 dana od dana kada mu je dostavljena pisana ponuda za kupovinu suvlasničkog dijela, ne prihvati ponudu, ponuđač može svoj suvlasnički dio prodati trećem licu.

S tim u vezi, katastarska parcela 1085/1 se nalazi u pomenutom Protokolu koji sadrži katastarske parcele koje su predviđene za eksproprijaciju u cilju realizacije navedenog Ugovora o zakupu i izgradnji.

Osnovni sud u Kotoru donio je presudu, posl. br. P 913/15/15 od 12.07.2016. godine, kojom se usvaja tužbeni zahtjev pa se utvrđuje da su tužilje Jadranka Milović iz Tivta i Jasna Ilić iz Beograda suvlasnice za po $\frac{1}{4}$ dijela na katastarskoj parceli 1085/1 KO Radovići, LN 653, a koja odgovara staroj čestici zemlje 1580 KO Radovići, u površini od 3103 m².

U obrazloženju navedene presude navedeno je da iz nalaza i mišljenja vještaka Miladina Čepića proizilazi da čestica zemlje 1580 KO Radovići po starom katastru odgovara dijelu kat. parcele 1085/1 KO Radovići u površini od 3103 m² po novom katastru.

U vezi sa navedenim, a postupajući po navedenoj presudi, Uprava za nekretnine Područna jedinica Tivat donijela je Rješenje broj, 954-121-UPJ-1025/2017, koje je 25.09.2017. godine postalo pravosnažno, a kojim se dozvoljava promjena upisa u katastarskom operatu i to na kat. parceli br.1085/1, u naravi šuma 3. klase, površine 199646 m², upisana u „B“ listu LN br. 653 KO Radovići, kao svojina države Crne Gore u dijelu 1/1 i raspolaganje Vlade Crne Gore u dijelu 1/1, a promjena upisa se vrši na osnovu pravosnažne i izvršne presude Osnovnog suda u Kotoru, posl. P.br. 913/15/15 od 12.07.2016. godine i spiska prijava pod rednim brojem 10/2017, sveska broj 2, strana 28 od 16.06.2017. godine, te novo stanje glasi:

- katastarska parcela broj 1085/1, u naravi šuma 3. klase, površine 196559 m², ostaje upisana u „B“ listu LN br.653 KO Radovići, kao svojina Države Crne Gore u dijelu 1/1 i raspolaganje Vlade Crne Gore u dijelu 1/1.
- U „G“ listu LN br. 653 KO Radovići, na katastarskoj parceli broj 1085/81, prenose se svi do sada upisani tereti.
- Katastarska parcela broj 1085/98, u naravi šuma 3. klase, površina 3087 m², upisuje se u LN broj NOV, KO Radovići kao susvojina na ime Milović Jadranka iz Tivta, Radovići bb i Ilić Jasna iz Beograda, ulica Dimitrija Katića broj 4, kao susvojina obje po $\frac{1}{4}$ dijela i Država Crna Gora kao susvojina i Vlada Crne Gore kao raspolaganje u dijelu $\frac{1}{2}$.
- osnov sticanja je „sudska presuda“.

U skladu sa navedenim rješenjem o promjeni upisa Uprave za nekretnine Područna jedinica Tivat, predmetna katastarska parcela upisana je u **list nepokretnosti broj 883 KO Radovići, Opština Tivat.**

Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom, broj 02-7158/6-18 od 14.01.2019. godine, dostavila izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti za teritoriju Opštine Tivat, i to katastarske parcele 1085/98 KO Radovići, prema kojem izvještaju vrijednost katastarske parcele broj 1085/98, površine 3.087 m² ukupno iznosi 255.634,47 €, odnosno 82,81 €/m².

Kako je predmet ponude na osnovu prava preče kupovine suvlasnički dio imenovanih u obimu $\frac{1}{2}$, to je predmet kupovine površina od 1.543,50 m², čija ukupna procijenjena vrijednost iznosi **127.817,24 €.**

Kako su za postupke eksproprijacije nepokretnosti radi turističke valorizacije poluostrva Luštica sredstva planirana budžetom Ministarstva finansija za 2019. godinu program Politika, propisi i žalbe, na poziciji 4199, to predlažemo da se sredstva u iznosu od **127.817,24 €** preusmjere sa ove pozicije na na poziciju Uprave za imovinu 4419 – Ostali kapitalni izdaci, radi plaćanja kupoprodajne cijene.

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

Zaključen godine između: -----

1. **MILOVIĆ JADRANKE**, iz Tivta, rođena u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____, adresa _____, državljanin _____, JMB _____, lična karta broj _____ (slovima), izdata od PJ _____, dana _____. (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: **Prodavac 1**)-----

i

ILIĆ JASNE, iz Beograda, rođena u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____, adresa _____, državljanin _____, JMB _____, lična karta broj _____ (slovima), izdata od PJ _____, dana _____. (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina -----
(u daljem tekstu: **Prodavac 2**)-----
(zajedno nazvani: **Prodavci**) -----

i

2. 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 _____, državljanin Crne Gore, JMB _____, lična karta broj _____ (slovima), izdata od PJ Podgorica, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore broj: _____, sa sjednice od _____, (u daljem tekstu: **Kupac**) -----

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

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

Predmet prodaje je suvlasnički dio Prodavca 1 u obimu prava $\frac{1}{4}$ i suvlasnički dio Prodavca 2 u obimu prava $\frac{1}{4}$ na nepokretnosti u Opštini Tivat, upisane u listu nepokretnosti broj 883, KO Radovići, iz "A" lista, označena kao:

- katastarska parcela broj 1085/98, po kulturi šuma 3. klase, površine 3.087 m², na kojoj je Kupac upisan sa obimom prava susvojine i raspolaganja $\frac{1}{2}$. -----

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

Ovim ugovorom Prodavac 1 i Prodavac 2 prodaju i prenose Kupcu svoje suvlasničke djelove od po $\frac{1}{4}$ na nepokretnosti tačke I ovog ugovora - iz lista nepokretnosti broj 883, KO Radovići, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 1085/98, po kulturi šuma 3. klase, površine 3.087 m², a Kupac se obavezuje da Prodavcu 1 i Prodavcu 2 isplati kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupac se obavezuje da Prodavcu 1 i Prodavcu 2 isplati kupoprodajnu cijenu u iznosu od po 63.908,62 €, što ukupno iznosi 127.817,24 € -----

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je kupoprodajna cijena uredno i u cjelosti isplaćena uplatom na račun Prodavca 1 i Prodavca 2 broj: _____, o čemu je, kao dokaz, Kupac Prodavcima predao ovjereni primjerak uplatnice, koja čini sastavni dio ovog ugovora.-----

IV ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE -----

Prodavci garantuju Kupcu da su nosioci prava svojine na predmetnoj nepokretnosti sa obimom prava od po 1/4, 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 u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat. -----

Prodavci garantuju 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. -----

Prodavci se obavezuju da Kupcu pruže apsolutnu zaštitu od evikcije, tako da su dužni da, u slučaju postojanja pravnih i drugih nedostataka, o svom trošku, otklone sve eventualne smetnje da Kupac bude uknjižen kao nosilac prava svojine, u obimu prava 1/1, sa čime je Kupac saglasan.-----

Prodavci izjavljuju Kupcu da im 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 -----

Prodavci su saglasni da se, bez njihovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Tivat Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti iz tačke 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 Tivtu.---

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 883, KO Radovići, Opština Tivat;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore broj: _____ sa sjednice od _____;-----
- Uplatnice.-----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

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

Prodavac 1 (1) -----

Prodavac 2 (1) -----

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

Poreska uprava – Područna jedinica Tivat (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 1:
Milović Jadranka

Kupac:
Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija
Ministar Darko Radunović

Prodavac 2:
Ilić Jasna