

Predlog za davanje saglasnosti za razmjenu nepokretnosti između Države Crne Gore i privrednog društva „Čelebić“ doo Podgorica, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), koji je Ministarstvu finansija dostavila Uprava za imovinu

Uprava za imovinu dostavila je Ministarstvu finansija zahtjev, sa pratećom dokumentacijom, kompanije „Čelebić“ doo iz Podgorice koji se odnosi na razmjenu nepokretnosti koje čine kat. parcele br. 142/7, 142/8 i 142/9, koje su upisane u listu nepokretnosti broj 133 KO Farmaci, Glavni grad Podgorica I, u svojini Crne Gore - subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, sa nepokretnostima – poslovnim prostorima označenim kao PD17, PD18, PD19, PD20 i PD49 koji su u vlasništvu privrednog društva „Čelebić“ doo iz Podgorice.

Razmjena se predlaže u svrhu dokompletiranja urbanističkih parcela UP1, UP2 i UP3 privrednog društva „Čelebić“ doo, dok bi država smanjila troškove zakupa za smještaj Državnog arhiva, koji iznose 94.104,00 € (bez PDV-a) na godišnjem nivou.

Postupajući po predmetnom zahtjevu traženo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada Podgorica kako bi se sa aspekta prostorno planske dokumentacije izjasnili povodom predmetnih kat.parcela.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je, aktom br.104-353/21-6-2016 od od 22.09.2017. godine, dostavilo izjašnjenje u kojem navode da se predmetne kat. parcele nalaze u zahvatu Detaljnog prostornog plana autoputa Bar –Boljare, na granici koridora, kao i u neposrednoj blizini planirane naplatne rampe i petlje autoputa.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine dostavio je Izvod iz LSL-a „Mihinja“ u kome je navedeno da kat. parcela br. 142/1 predstavlja veći dio planirane UP 1, kat. parcela br. 142/8 predstavlja manji dio planirane UP 2, a kat. parcela br. 142/9 predstavlja manji dio UP 3, te da je izvršena parcelacija kod Uprave za nekretnine po LSL-u, kao i da su urbanističke parcele predviđene za razradu konkursom.

Kako su predmetne katastarske parcele po kulturi pašnjak 6. klase, traženo je mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, koje je dostavilo izjašnjenje, broj: 460-67/16-4 od 16.10.2017. godine, u kome se navodi da sa stanovišta nadležnosti Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja nema smetnji na predmetni zahtjev, u skladu sa odredbama koje se odnose na raspolaganje državnim imovinom.

Nadalje, traženo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti kat. parcela br.142/7, 142/8 i 142/9 upisanih u listu nepokretnosti broj 313 KO Farmaci, kao svojina Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore.

Aktom br. 02-3847/6 od 20.06.2017. godine Uprava za nekretnine je dostavila procjenu vrijednosti zemljišta, odnosno predmetnih kat.parcela čija ukupna vrijednost iznosi **990.714,00€**.

Navedena procjena dostavljena je privrednom društvu Čelebić na izjašnjenje. Shodno tome privredno društvo „Čelebić“ je dostavilo izjašnjenje u kome navode da su spremni da za navedene nepokretnosti prenesu u vlasništvo poslovne prostore koji su označeni kao PD17, PD18, PD19, PD20 i PD49, a koji se nalaze u objektu br.1 na kat.parceli br.421/5 koja je upisana u listu nepokretnosti br.1172 KO Podgorica I. Poslovni prostori PD17, PD18 i PD19 upisani su kao svojina Čelebić doo Podgorica, dok su poslovni prostori PD20 i PD49

upisani kao svojina „Veletex“ doo, a za koje poslovne prostore Uprava za imovinu plaća zakupninu za potrebe Državnog arhiva.

Uprava za imovinu je od Uprave za nekretnine zatražila procjenu navedenih poslovnih prostora kao i materijala i opreme koje se nalaze u njima, a koji su vlasništvo firme „Čelebić“ d.o.o i firme „Veletex“ d.o.o., a koja je, aktom broj: 02-4370/3 od 27.07.2017. godine, dostavila izvještaj o procjeni poslovnih prostora čija ukupna cijena iznosi 839.967,09€.

Nakon dostavljene procjene poslovnih prostora, „Čelebić“ doo je dostavio saglasnost na procjenu poslovnih prostora, te naveo da je spreman da razliku u vrijednosti procijenjenog zemljišta (990.714,00 €) i poslovnih prostora (839.967,09 €), a koja iznosi 150.746,91 € isplati najkasnije do 31.12.2017. godine.

Predlaže se da se navedena razlika isplati u roku od 90 dana od dana zaključenja Ugovora o razmjeni, uz uslov da se prenos vlasništva neće izvršiti dok se ne izvrši uplata iznosa od 150.746,91 €.

Takođe od strane firme „Veletex“ d.o.o.Podgorica dostavljena je saglasnost kojom daju firmi „Čelebić“ ovlašćenje da vodi pregovore u ime firme „Veletex“ oko raspolaganja poslovnim prostorima koji su upisani u ln broj 1172 KO Podgorica I, označeni kao PD 20 i PD 49, koji je zajedno sa poslovnim prostorima koji su vlasništvo „Čelebić“ doo dat u zakup Upravi za imovinu, a za potrebe Državnog arhiva. Takođe se navodi da je „Čelebić“ doo ovlašćen da raspoláže predmetnim prostorom bez ograničenja, te da isti može otuđiti po vrijednosti utvrđenoj Izvještajem o procjeni , kao i da su spremni da iste budu predmet razmjene po vrijednosti koja je utvrđena od strane Uprave za nekretnine.

Obzirom na protek vremena, tražena je inovirana procjena za kat. parcele br.142/7, 142/8 i 142/9 upisanih u listu nepokretnosti broj 313 KO Farmaci, kao svojina Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, pa je Uprava za nekretnine aktom, broj: 02-3847/8 od 29.12.2017. godine, obavijestila Upravu za imovinu da ostaje pri već izvršenoj procjeni, dostavljenoj aktom, broj: 0201/4203 od 27.06.2017. godine.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), članu 29 stavu 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspoláže Vlada, kao i članu 10 stav 1 tačka 12 kojim je, između ostalog, propisano da je raspolaganje prenos svih ili nekih svojinskih ovlašćenja na treća lica: otuđenje (prodaja, razmjena, poklon).

Takođe, pravni osnov sadržan je i u članu 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini 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).

-----UGOVOR O RAZMJENI NEPOKRETNOSTI-----

Zaključen u Podgorici, dana (slovima) godine između:-----

1. VLADE CRNE GORE - UPRAVE ZA IMOVINU, (PIB 020117504), sa sjedištem u Podgorici, ulica _____, koju zastupa direktor Blažo Šaranović, od oca ____, rođen u _____, dana ____ (slovima) godine, sa prebivalištem u Podgorici, ulica _____, državljanin Crne Gore, JMB: _____, lična karta broj: _____, izdata od PJ Podgorica, dana ____ (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten Zaključcima Vlade Crne Gore, broj ____ od ____ (slovima) godine (u daljem tekstu ugovarač 1) i -----

2. Privrednog društva „Čelebić“ doo iz Podgorice, sa sjedištem u Podgorici, ulica _____, PIB koga zastupa _____, od oca ____, rođen u _____, dana ____ (slovima) godine, sa prebivalištem u Podgorici, ulica _____, državljanin Crne Gore, JMB: _____, lična karta broj: _____, izdata od PJ Podgorica, dana ____ (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten _____ (u daljem tekstu ugovarač 1) i -----

(zajedno nazvani: ugovorne strane)-----

I Ugovorne strane saglasno konstatuju:-----

1. da je Država Crna Gora (subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore) vlasnik nepokretnosti evidentiranih u listu nepokretnosti broj 313 KO Farmaci, Glavni grad Podgorica koju čine: katastarska parcela 142/7, po kulturi pašnjak 6. klase, površine 146.564 m²; katastarska parcela 142/8, po kulturi pašnjak 6. klase, površine 9.658 m² i katastarska parcela 142/9, po kulturi pašnjak 6. klase, površine 11.633 m²-----

2. da je privredno društvo „Čelebić“ doo vlasnik nepokretnosti – poslovnih prostora označenih kao PD17, PD18, PD19, PD20 i PD49, a koji se nalaze u objektu broj 1 na katastarskoj parceli broj 421/5, koja je upisana u listu nepokretnosti broj 1172 KO Podgorica I, od čega su poslovni prostori PD17, PD18 i PD19 upisani kao svojina Čelebić doo Podgorica, dok su poslovni prostori PD20 i PD49 upisani kao svojina „Veletex“ doo Podgorica-----

3. da je od strane privrednog društva „Veletex“ d.o.o. Podgorica dostavljena saglasnost broj: _____ od _____ godine, kojom daju Ugovaraču 2 ovlaštenje da vodi pregovore u ime firme „Veletex“ oko raspolaganja poslovnim prostorima koji su upisani u listu nepokretnosti broj 1172 KO Podgorica I, označeni kao PD 20 i PD 49, kao i da je Ugovarač 2 ovlašten da iste može otuditi po vrijednosti utvrđenoj od strane Uprave za nekretnine iz člana II ovog ugovora-----

II PREDMET RAZMJENE-----

Razmjenjuju se nepokretnosti evidentirane u listu nepokretnosti broj 313 KO Farmaci, Glavni grad Podgorica koju čine: katastarska parcela 142/7, po kulturi pašnjak 6. klase, površine 146.564 m²; katastarska parcela 142/8, po kulturi pašnjak 6. klase, površine

9.658 m² i katastarska parcela 142/9, po kulturi pašnjak 6. klase, površine 11.633 m² za nepokretnosti označene kao poslovni prostori koji su označeni kao PD17, PD18, PD19, PD20 i PD49, a koji se nalaze u objektu broj 1 na katastarskoj parceli broj 421/5 koja je upisana u listu nepokretnosti broj 1172 KO Podgorica I, od čega su poslovni prostori PD17, PD18 i PD19 upisani kao svojina „Čelebić“ doo Podgorica, dok su poslovni prostori PD20 i PD49 upisani kao svojina „Veletex“ doo Podgorica-----

III PROCIJENJENA VRIJEDNOST-----

1. Procijenjena vrijednost predmetnih nepokretnosti upisanih u listu nepokretnosti broj 313 KO Farmaci, Glavni grad Podgorica, utvrđena od strane komisije Uprave za nekretnine Crne Gore, iznosi 990.714,00 €-----

2. Procijenjena vrijednost predmetnih nepokretnosti upisanih u listu nepokretnosti broj 1172 KO Podgorica, Glavni grad Podgorica, utvrđena od strane komisije Uprave za nekretnine Crne Gore, iznosi 839.967,09 €-----

IV RAZMJENA-----

1. Ugovarač 1 se obavezuje da prenese pravo svojine u obimu 1/1 Ugovaraču 2 na nepokretnostima evidentiranim u listu nepokretnosti broj 313 KO Farmaci, Glavni grad Podgorica koju čine: katastarska parcela 142/7, po kulturi pašnjak 6. klase, površine 146.564 m²; katastarska parcela 142/8, po kulturi pašnjak 6. klase, površine 9.658 m² i katastarska parcela 142/9, po kulturi pašnjak 6. klase, površine 11.633 m² -----

2. Ugovarač 2 se obavezuje da prenese pravo svojine u obimu 1/1 Ugovaraču 1 na nepokretnostima označenim kao poslovni prostori koji su označeni kao PD17, PD18, PD19, PD20 i PD49, a koji se nalaze u objektu broj 1 na katastarskoj parceli broj 421/5 koja je upisana u listu nepokretnosti broj 1172 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica----

3. Obavezuje se Ugovarač 2 da razliku u vrijednosti nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, u iznosu od 150.746,91 €, isplati Ugovaraču 1 uplatom na račun Ugovarača 1 broj: 832-52006-58, u roku od 90 dana od dana zaključenja ovog ugovora, o čemu će, kao dokaz, Ugovarač 2 predati Ugovaraču 1 ovjereni primjerak uplatnice-----

V ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE -----

Ugovarač 1 garantuje Ugovaraču 2 da je nosilac prava svojine na predmetnim nepokretnostima sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nisu u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao Ugovarača 2 da postane nosilac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica-----

Ugovarač 2 garantuje Ugovaraču 1 da je nosilac prava svojine na predmetnim nepokretnostima sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nisu u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao Ugovarača 1 da postane nosilac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica-----

Ugovorne strane garantuju da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i ograničenja, kao i da ih ne terete nikakva potraživanja, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica, kao i da predmetne

nepokretnosti nijesu predmet ugovora o zakupu-----

Ugovorne strane pružaju jedna drugoj apsolutnu zaštitu od evikcije, tako da su dužne da, u slučaju postojanja pravnih i drugih nedostataka, o svom trošku, otklone sve eventualne smetnje da budu uknjiženi kao nosioci prava svojine, u obimu prava 1/1-----

Ugovorne strane izjavljuju da im nikakvi skriveni nedostaci na predmetnim nepokretnostima nijesu poznati-----

VI CLAUSULA INTABULANDI -----

Ugovarač 1 je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica Ugovarač 2 uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanim u članu I tačka 1 ovog ugovora, u obimu prava 1/1, a nakon uplate razlike u vrijednosti nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, u iznosu od 150.746,91 € u roku iz člana IV tačka 3 ovog ugovora-----

Ugovarač 2 je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica Ugovarač 1 uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanim u članu I tačka 2 ovog ugovora, u obimu prava 1/1-----

VII PRELAZ POSJEDA, KORISTI -----

Posjed i koristi prelaze na Ugovorne strane danom notarske ovjere ovog ugovora-----

VIII TROŠKOVI -----

Porez na promet na nepokretnostima, naknadu za rad notara i ostale troškove u vezi sa prenosom prava svojine na nepokretnostima plaća Ugovarač 2 -----

IX 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 Podgorici-----

X SASTAVNI DIO UGOVORA-----

Sastavni dio ovog ugovora su:

- List nepokretnosti broj 313, KO Farmaci, Glavni grad Podgorica-----
- List nepokretnosti broj 1172, KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od ____ godine-----

XI PRIMJERC I UGOVORA-----

Primjerak ovog ugovora dobijaju:-----

- Ugovarač 1 Vlada Crne Gore - Uprava za imovinu (1)-----
- Ugovarač 2 Privredno društvo „Čelebić“ doo (1)-----
- Uprava za nekretnine - Područna jedinica Podgorica (1)-----
- Poreska uprava - Područna jedinica Podgorica (1)-----

- Državna revizorska institucija (1)-----
- Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
- Vrhovno državno tužilaštvo (1)-----

UGOVORAČ 1:

Crna gora - Vlada Crne Gore

Uprava za imovinu

Direktor

Blažo Šaranović

UGOVARAČ 2

„Čelebić“ doo
