



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti – u svojini države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlada Crne Gore i to katastarske parcele broj 1821, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", u površini od 1244 m², sa pomoćnom zgradom u površini od 142 m², upisana u list nepokretnosti broj 307, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik

Nekadašnjem Ministarstvu finansija obratio se Jauković Slavko zahtjevom od 10. aprila 2023. godine, za kupovinu nepokretnosti u svojini države, katastarske parcele broj 1821, u površini od 1244 m², po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", sa pomoćnom zgradom u površini od 142 m², upisana u list nepokretnosti broj 307, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik, radi proširenja svoje imovine u cilju bavljenja proizvodnjom domaćih čajeva i drugih poljoprivrednih proizvoda.

Kako je nadalje u zahtjevu navedeno, stranka posjeduje nepokretnosti u Gornjoj Bukovici, te postoji zainteresovanost da imovinu proširi kupovinom, ali i da bi objekat koji se nalazi na navedenoj katastarskoj parceli bio obuhvaćen planovima, neophodno je uložiti sredstva kako bi isto bilo stavljeno u funkciju.

Uvidom u dostavljeni predmet i dokumentaciju, utvrđeno je da je stranka dostavila list nepokretnosti broj 307, KO Gornja Bukovica, od 6. aprila 2024. godine i fotografije objekta, odnosno pomoćne zgrade.

Nadalje, uvidom u elektronsku bazu podataka na dan 4. novembar 2024. godine, nisu evidentirane promjene na predmetnoj katastarskoj parceli.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, zatražena su izjašnjenja od nekadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu Opštine Šavnik, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Nekadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, dostavilo je izjašnjenje, broj: 08-332/23-3221/2, od 24. aprila 2024. godine, u kojem je navedeno da se katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata. Obzirom na protek vremena to je Direktor za državnu imovinu i katastar nepokretnosti – Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zatražilo izjašnjenje od Direktorata za planiranje prostora da li ostaju pri prethodno dostavljenom mišljenju, a koje je mišljenje potvrđeno.

Dana 3. maja 2023. godine, Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu Opštine Šavnik, dostavio je mišljenje, akt broj: 08-01-421/23-746/1, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Šavnik, po čijem Planu namjene se parcela nalazi u zoni izgradnje u selima, kao i zahvatu planirane Lokalne studije lokacije „Gornja Bukovica“.

Prednje interpretirano izjašnjenje, potvrđeno je od Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu Opštine Šavnik, dana 9. septembra 2024. godine, aktom broj: 08-01-421/24-2497/1.



Imajući u vidu da je katastarska parcela broj 1821, ko kulturi "pašnjak 5. klase", to je zatraženo mišljenje sa aspekta nadležnosti Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, dostavilo je odgovor, broj 14-919/23-6426/2, od 21. juna 2023. godine, u kojem je između ostalog navedeno da je članom 4 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. list RCG" br. 15/92 i 59/92 i "Sl. list CG" br. 32/2011) poljoprivredno zemljište se može koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, dok izuzetno od stava 1 ovog člana, poljoprivredno zemljište se može koristiti u nepoljoprivredne svrhe samo u slučajevima utvrđenim zakonom i da poljoprivredno zemljište koje je urbanističkim odnosno prostornim planom sa detaljnim razradom predviđeno da se iskorišćava u nepoljoprivredne namjene, iskorišćava se za poljoprivrednu proizvodnju dok se ne počne iskorišćavati u te druge namjene ili u vremenu kada te druge namjene to iskorišćavanje povremeno ili djelimično dozvoljavaju. Nadalje je u dostavljenom mišljenju navedeno da pravna i fizička lica koja iskorišćavaju poljoprivredno zemljište su dužna da isto redovno i racionalno iskorišćavaju na način koji najviše odgovara prirodnim osobinama zemljišta i postojećim ekonomski i agrotehničkim uslovima, takođe korisnici zemljišta su obavezni da preduzimaju mjere kojima se poboljšavaju njegova fizička, hemijska i biološka svojstva, sprečava smanjivanje površina poljoprivrednog zemljišta kao i da se pridržavaju mjera zaštite i očuvanja čovjekove sredine utvrđenih posebnim propisima. Na kraju dostavljenog izjašnjenja je navedeno da Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede sa aspekta svojih nadležnosti nema smetnji, ali da u konačnom odluku o raspolaganju državnom imovinom donosi Vlada Crne Gore. Naprijed interpretirano izjašnjenje Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, potvrđeno je odgovorom broj: 14-919/23-6426/4, od 17. jula 2024. godine.

Kako se na predmetnoj katastarskoj parceli nalazi objekat – pomoćna zgrada, to je zatraženo od Uprave za državnu imovinu da ovom ministarstvu dostavi izjašnjenje koju namjenu isti ima.

Uprava za državnu imovinu, dostavila je odgovor Odsjeka za evidenciju državne imovine, broj: 02-012/24-11901 u kojem je navedeno da se u trenutku obilaska, korisnik navedenog objekta nije mogao utvrditi jer je isti bio zaključan, te i da je krov na objektu urušen i isti se nalazi u lošem stanju. Uz odgovor, dostavljen je Karton evidencije državne imovine i fotografija objekta.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zatražilo je od Uprave za nekretnine da izvrši procjenu vrijednosti nepokretnosti, zemljišta sa pripadajućim objektom.

Naprijed navedena uprava dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta katastarske parcele broj 1821 broj 01-012/24-1677/2, i Izvještaj o procjeni vrijednosti zgrade broj 1 – pomoćna zgrada, na katastarskoj parceli broj 1821, od 31. maja 2024. godine, a koje izvještaje je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-479, od 30. januara 2024. godine.

Shodno Izvještaju o procjeni vrijednosti zemljišta, katastarske parcele broj 1821, vrijednost iste u postupku kupovine iznosi 13.860 €, dok shodno Izvještaju o procjeni vrijednosti zgrade broj 1 – pomoćna zgrada, vrijednost objekta u postupku kupovine, iznosi



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

1.200,15 €, odnosno ukupna vrijednost predmetne nepokretnosti u postupku kupovine,
iznosi 15.060,15 €.

Pravni osnov za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore, sadržan je u članu 6 stav 1, članu 29 stav 1, Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), u kojima je između ostalog propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora raspolaže Vlada Crne Gore, 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.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje Predloga za prodaju nepokretnosti u smislu navedenih članova Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetne nepokretnosti i raspisivanje javnog poziva, pripremanje Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti.

Sastavni dio predloga je i Predlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

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

Zaključen između: -----

1. VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade broj 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar _____, od oca _____, rođen _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____, Ulica _____, diplomirani _____, državljanin _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Prodavac) i-----

2. KUPAC, od oca _____ rođen/a dana _____ (slovima) godine, u _____, državljanin/ka _____, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina: (u daljem tekstu Kupac) -----

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

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost u Opštini Šavnik, i to katastarsku parcelu broj 1821, u površini od 1244 m², po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", sa pomoćnom zgradom u površini od 142 m², upisana u list nepokretnosti broj 307, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik. -----

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 predmetne nepokretnosti je posljednja ponudena cijena u postupku javnog nadmetanja, a koji postupak će biti održan u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana _____, godine, pri čemu će početna cijena, u postupku javnog nadmetanja iznositi **15.060,15 eura**, kako će to biti 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 račun Prodavca 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 u obimu

prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Šavnik.

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 nepokretnosti kupuje u videnom 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 Šavnik, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisanoj u tački 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 Žabljaku.

IX SASTAVNI DIO UGOVORA

- List nepokretnosti broj 307, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik;
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice održane dana _____ godine;
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj _____ od _____ godine;

- Uplatnice: -----

X PRIMJERC I UGOVORA-----

Primjerak ovog ugovora dobijaju:-----

Kupac (1)-----

Vlada Crne Gore - Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine,

Prodavac (1)-----

Uprava za nekretnine - centrala (1)-----

Uprava za nekretnine - Područna jedinica Šavnik (1)-----

Uprava prihoda (1)-----

Državna revizorska institucija (1)-----

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1)-----

UGOVARAČI:

PRODAVAC:

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Ministar

KUPAC:
