

Predlog za davanje saglasnosti za razmjenu nepokretnosti – katastarske parcele br. 1360 i 361/1 KO Grbe, Opština Danilovgrad, u svojini države Crne Gore za katastarske parcele br. 1502 i 1503 KO Grbe, Opština Danilovgrad, u svojini Božidara Gardaševića iz Danilovgrada

Ministarstvu finansija obratio se Gardašević Božidar iz Spuža inoviranim zahtjevom za razmjenu zemljišta, i to katastarske parcele broj 1502, po načinu korišćenja "livada 5. klase", površine 848 m² i katastarske parcele broj 1503, po načinu korišćenja "šuma 5. klase", površine 4.582 m², upisane u list nepokretnosti broj 641 KO Grbe, Opština Danilovgrad, koje su u njegovom vlasništvu za katastarsku parcelu broj 1360, po načinu korišćenja "pašnjak 6. klase", površine 1.350 m² i katastarsku parcelu broj 1361/1, po načinu korišćenja "pašnjak 6. klase", površine 1.419 m², obje upisane u list nepokretnosti broj 59, KO Grbe, Opština Danilovgrad, a koje su u državnoj svojini.

Naime, kako se navodi predmetnim zahtjevom, katastarske parcele koje su u državnoj svojini nalaze se između kuća porodica Gardašević, koja im je neophodna radi nesmetanog funkcionisanja između kuća, uređenja istog prostora, kao i stvaranja preduslova za bavljenje stočarstvom – izgradnje male farme koza, dok se katastarske parcele koje su u vlasništvu podnosioca zahtjeva graniče sa državnom imovinom.

Postupajući po navedenom zahtjevu a u skladu sa zaključcima Vlada Crne Gore broj: 08-737 od 21. aprila 2016. godine, kojima je zadužila Ministarstvo finansija da formira međuresorsku komisiju koja će, nakon sveobuhvatne analize zahtjeva za razmjenu nepokretnosti, o tome pripremiti i Vladi dostaviti odgovarajući materija, Ministarstvo finansija tražilo je od Ministarstva održivog razvoja i turizma, Opštine Danilovgrad, Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, dostavljanje mišljenja na predmetni zahtjev.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je akt broj 104-84/133-1 od 10.07.2018. godine, u kojem se navodi da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da se za mišljenje obratimo Opštini Danilovgrad.

Opština Danilovgrad – Sekretarijat za urbanizam, komunalne, stambene poslove, saobraćaj i zaštitu životne sredine dostavila je aktom broj 06-696/1 od 18.07.2018. godine, izvod iz Prostorno urbanističkog plana opštine Danilovgrad, u kojem je konstatovano da su kat. parcele br. 1502 i 1503, KO Grbe, a koje su u svojini Božidara Gardaševića, po namjeni šumske površine i niske šume, dok su katastarske parcele br. 1360 i 1361, KO Grbe, koje su u državnoj svojini, po namjeni građevinsko zemljište.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je akt broj 322-127/18-4 od 04.12.2019. godine, u kojem se navodi da je to ministarstvo, u cilju pripremanja mišljenja zatražilo i dobilo pisano izjašnjenje Uprave za šume – Područne jedinice Danilovgrad, broj 798 od 19.11.2018. godine, kao nadležnog organa za gazdovanje šumama, iz kojeg u ključnom proizilazi da su katastarske parcele koje se traže za razmjenu, šikara, kamenjar, odnosno površina bez vegetacije, nije pogodna za podizanje novih šuma i nema ambijentalne vrijednosti, te da prema tome nema smetnji da se izvrši razmjena nepokretnosti.

Takođe, istim aktom se ukazuje da imajući u vidu pozitivno mišljenje Uprave za šume kao i činjenicu da je članom 7 stav 2 Zakona o šumama (»Službeni list CG«, br. 74/10 i 47/15) propisano da se šuma u državnoj svojini može otuđiti ukoliko se radi o razmjeni parcela šuma, odnosno šumskog zemljišta u državnoj svojini sa privatnim u cilju objedinjavanja šume odnosno šumskog zemljišta, pod uslovom da se vrijednost državnih šuma, odnosno šumskog zemljišta ne smanji, to ministarstvo konstatuje da sa stanovišta gazdovanja šumama nema smetnji za realizaciju zahtjeva, u skladu sa propisima koji se odnose na raspolaganje državnom imovinom.

Takođe, Uprava za nekretnine dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj 02-6167 od 01.02.2018. godine, prema kojoj procijenjena vrijednost državnih katastarskih parcela br. 1360 i 1361/1, KO Grbe, iznosi 12€/m², odnosno vrijednost traženih 2.769 m² iznosi 33.228,00€, dok je vrijednost katastarskih parcela br. 1502 i 1503, KO Grbe, ukupne površine 5.430 m², u svojini Božidara Gardaševića, i to 7,5 €/m² odnosno 6,5€/m², pa ukupna vrijednost ponuđenih 5.430 m² iznosi 36.143,00€.

Imajući u vidu da vrijednost katastarskih parcela koje su u svojini Božidara Gardaševića vrijede 2.915,00 € više od parcela koje su u svojini države Crne Gore za, isti je dao izjavu i potpisao zapisnik broj 07-4038/2016 od 24.12.2018. godine, da se odriče prava da mu se isplati razlika vrijednosti predmetnih parcela, a sve u cilju realizacije ovog pravnog posla.

Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za imovinu Crne Gore da shodno članu 28 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", broj 87/18), pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad pokrene postupak parcelacije katastarske parcele broj 1361, u površini od 1.419 m², upisane u list nepokretnosti broj 59, KO Grbe, Opština Danilovgrad.

Uprava za nekretnine dostavila je aktom broj 120-945-up-2245/18 od 14.02.2019. godine rješenje tog organa broj 120-945-up-2245/18 od 26.12.2018. godine, kojim se vrši cijepanje katastarske parcele broj 1361, "pašnjak 6. klase", evidentirane u list nepokretnosti broj 59, KO Grbe, pa novo stanje glasi: katastarska parcela broj 1361/1, pašnjak 6. klase, površine 1.419 m², evidentirana u list nepokretnosti broj 59 KO Grbe, Opština Danilovgrad.

Komisija za analizu zahtjeva o razmjeni nepokretnosti je, analizirajući kompletne spise predmeta, dobijena mišljenja resornih organa, procijenjenu vrijednost predmetnih nepokretnosti, donijela zajednički zaključak da je predmetni zahtjev Božidara Gardaševića opravdan iz sljedećih razloga:

- katastarska parcele broj 1502, po načinu korišćenja "livada 5. klase", površine 848 m² i katastarska parcele broj 1503, po načinu korišćenja "šuma 5. klase", površine 4.582 m², upisane u list nepokretnosti broj 641 KO Grbe, Opština Danilovgrad, koje su u vlasništvu Božidara Gardaševića iz Danilovgrada, graniče se i nadovezuju sa šumskim zemljištem u državnoj svojini, što je u skladu sa članom 7 Zakona o šumama („Službeni list Crne Gore“, broj 74/10, 47/11 i 47/15), kojim je propisano da se šuma, odnosno šumsko zemljište u državnoj svojini može otuđiti samo po odluci Vlade, u slučaju da se nalazi na području koje je prostornim planom predviđeno za promjenu namjene zbog izgradnje objekata od javnog interesa ili ako se radi o zamjeni parcela šuma, odnosno šumskog zemljišta u državnoj svojini sa privatnim u cilju objedinjavanja šume, pod uslovom da se vrijednost državnih šuma, odnosno šumskog zemljišta ne smanji.

- realizacijom ovog pravnog posla, država bi razmjenom predmetnih nepokretnosti stekla zemljište čija je procijenjena vrijednost, shodno Izvještaju o procjeni vrijednosti nepokretnosti koji je izradila Uprava za nekretnine, veća za 2.915,00 € od zemljišta koje daje za razmjenu, odnosno država bi upisala pravo svojine na zemljištu čija je površina veća za 2.661 m² od zemljišta koje daje za razmjenu.

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 ovlaštenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, kao i članu 10 stav 1 tačka 12 kojim je, između ostalog, propisano da je raspolaganje prenos svih ili nekih svojinskih ovlaštenja na treća lica: otuđenje (prodaja, razmjena, poklon).

Zakonom o šumama ("Službeni list CG", br. 74/10, 40/11 i 47/15) član 7 stav 1 alineja 2 propisano je da šuma, odnosno šumsko zemljište u državnoj svojini može se otuditi samo na osnovu odluke Vlade, u slučaju ako se radi o zamjeni parcela šuma, odnosno šumskog zemljišta u državnoj svojini sa privatnim u cilju objedinjavanja šume, odnosno šumskog zemljišta u državnoj svojini, pod uslovom da se vrijednost državnih šuma, odnosno šumskog zemljišta ne smanji.

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

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

1. **VLADE CRNE GORE – Uprava za imovinu**, sa sjedištem u Podgorici, ul. Jovana Tomaševića br. 2, PIB: 11012396, koju zastupa Blažo Šaranović, direktor, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj _____ sa sjednice od __. __. godine (u daljem tekstu: **Ugovarač 1**) i -----

2. **Božidara Gardaševića iz Danilovgrada**, od oca __, rođenog dana __.(____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, Ul. __, JMBG __, lična karta broj __, izdata od strane PJ Podgorica dana __. (____) godine i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: **Ugovarač 2**)-----
Zajedno nazvani: **Ugovorne strane**)-----

Ugovorne strane saglasno konstatuju:-----

- da je Država Crna Gora (subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore) vlasnik nepokretnosti – katastarske parcele broj 1360, površine 1.350 m² i katastarske parcele broj 1361/1 površine 1.419 m², obje upisane u list nepokretnosti broj 59, KO Grbe, Opština Danilovgrad,-----
- da je Božidar Gardašević iz Danilovgrada, vlasnik nepokretnosti – katastarske parcele broj 1502, površine 848 m² i katastarske parcele broj 1503 površine 4.582 m², upisane u list nepokretnosti broj 641 KO Grbe, Opština Danilovgrad.-----

I PREDMET RAZMJENE-----

Razmjenjuju se nepokretnosti - katastarske parcele broj 1360, površine 1.350 m² i katastarske parcele broj 1361/1 površine 1.419 m², obje upisane u list nepokretnosti broj 59, KO Grbe, Opština Danilovgrad, kao svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, bez tereta i ograničenja, za katastarske parcele broj 1502, površine 848 m² i katastarske parcele broj 1503 površine 4.582 m², upisane u list nepokretnosti broj 641 KO Grbe, Opština Danilovgrad, kao svojina Božidara Gardaševića iz Danilovgrada, bez tereta i ograničenja.-----

Procijenjena vrijednost katastarske parcele broj 1360, površine 1.350 m² i katastarske parcele broj 1361/1 površine 1.419 m², obje upisane u list nepokretnosti broj 59, KO Grbe, Opština Danilovgrad, kao svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, utvrđena od strane komisije Uprave za nekretnine Crne Gore, iznosi 33.228,00€.------

Procijenjena vrijednost katastarske parcele broj 1502, površine 848 m² i katastarske parcele broj 1503 površine 4.582 m², upisane u list nepokretnosti broj 641 KO Grbe, Opština Danilovgrad, kao svojina Božidara Gardaševića iz Danilovgrada, utvrđena od strane komisije Uprave za nekretnine Crne Gore, iznosi ukupno 36.143,00€.------

II RAZMJENA-----

1. Ugovarač 1 se obavezuje da prenese pravo svojine u obimu 1/1 Ugovaraču 2 na katastarsku parcelu broj 1360, površine 1.350 m² i katastarsku parcelu broj 1361/1 površine 1.419 m², obje upisane u list nepokretnosti broj 59, KO Grbe, Opština Danilovgrad. -----
2. Ugovarač 2 se obavezuje da prenese pravo svojine u obimu 1/1 Ugovaraču 1 na katastarsku parcelu broj 1502, površine 848 m² i katastarsku parcelu broj 1503 površine 4.582 m², upisane u list nepokretnosti broj 641 KO Grbe, Opština Danilovgrad. -----

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se Ugovarač 2 odrekao prava da mu se isplati razlika vrijednosti nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, u iznosu od 2.915,00 €, što je konstatovano zapisnik broj 07-4038/2016 od 24.12.2018. godine.-----

III ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE -----

Ugovarač 1 garantuje Ugovaraču 2 da je nosilac prava svojine na predmetnim nepokretnostima – zemljištu, sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nijesu 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 Danilovgrad. -----

Ugovarač 2 garantuje Ugovaraču 1 da je nosilac prava svojine na predmetnim nepokretnostima – zemljištu, sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nijesu 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 Danilovgrad. -----

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.-----

IV PRELAZ POSJEDA, KORISTI -----

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

V CLAUSULA INTABULANDI -----

Ugovarač 1 je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Danilovgrad Ugovarač 2 uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisane u članu II tačka 1 ovog ugovora, u obimu prava 1/1.-----

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

VI TROŠKOVI -----

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

VII 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 mjesno nadležan Sud.-----

VIII SASTAVNI DIO UGOVORA -----

Sastavni dio ovog ugovora su:-----

- List nepokretnosti broj broj 59, KO Grbe, Opština Danilovgrad,-----
- List nepokretnosti broj 641 KO Grbe, Opština Danilovgrad, -----
- Procjena vrijednosti nepokretnosti,-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____ godine;-----
- Uplatnice.-----

IX PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju:-----

- Vlada Crne Gore – Uprava za imovinu (1)-----
- Božidar Gardašević iz Danilovgrada,-----
- Uprava za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad (1)-----
- Poreska uprava – Područna jedinica Danilovgrad (1)-----
- Državna revizorska institucija (1)-----
- Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
- Vrhovno državno tužilaštvo (1)-----

UGOVORAČ 1:

Vlada Crne Gore – Uprava za imovinu

Direktor Blažo Šaranović

UGOVORAČ 2:

Božidar Gardašević iz Danilovgrada

JMBG
