

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 1/13, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 2747, KO MIŠIĆI,
OPŠTINA BAR**

Ministarstvu finansija obratilo se pravno lice "Crnogorski elektroprenosni sistem" AD Podgorica, zahtjevom broj 458 od 21. januara 2022. godine kojim je tražena kupovina dijela katastarske parcele koja je u svojini Države Crne Gore, shodno geodetskom Elaboratu eksproprijacije zemljišta za izgradnju dalekovoda DV 110 kV Bar – Budva, dioba katastarske parcele broj 1/2, KO Mišići, Opština Bar, a koji je izradila geodetska organizacija "Geopremjer" d.o.o. iz Podgorice, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, broj: 956-3-674/2020 od 23. februara 2021. godine, u cilju izgradnje dalekovoda DV 110 kV Bar – Budva, a čijom izgradnjom bi se obezbijedilo stabilno i pouzdano napajanje područja opštine Bar, Budva i Ulcinj i crnogorskog primorja u cjelini.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, predmetni geodetski elaborat i list nepokretnosti, utvrđeno je da je predmet zahtjeva za kupovinu dio katastarske parcele broj 1/1, po načinu korišćenja "prirodno neplodno zemljište", u površini od 43 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 2747, KO Mišići, Opština Bar (sada katastarska parcela broj 1/13, po načinu korišćenja "prirodno neplodno zemljište", u površini od 43 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 2747, KO Mišići, Opština Bar).

Nadalje, uvidom u prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz predmetni zahtjev dostavljen geodetski Elaborat eksproprijacije zemljišta za izgradnju dalekovoda DV 110 kV Bar – Budva, dioba katastarske parcele broj 1/2, KO Mišići, Opština Bar, a koji je izradila geodetska organizacija "Geopremjer" d.o.o. iz Podgorice, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, broj: 956-3-674/2020 od 23. februara 2021. godine i dopis Uprave za katastar i državnu imovinu, broj: 01012/21-17719/1 od 17. decembra 2021. godine sa Izvještajem o procjeni vrijednosti nepokretnosti od decembra 2021. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo pribavilo je mišljenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenim mišljenjima Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 08-322/22-2019/2 od 31. marta 2022. godine i br. 08-332/23-249/2 od 17. januara 2023. godine je navedeno da prema članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta, odnosno Ministarstvo za prostor u granicama državnog planskog dokumenta, izdaje izvod iz planskog dokumenta. Zatim su naveli, da ukazuju da se navedeni dio predmetne katastarske parcele nalazi u zahvatu DPP za koridor autoputa "Bar – Boljare ("Sl. list CG", broj 64/08), kao i da je prema Prostornom planu

posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafičkom prilogu "Plan namjene površina", namjena – ostale prirodne površine.

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bar je dostavio mišljenja br. 07-074/22-57/2 od 11. februara 2022. godine i br. 07-074/22-57/3 od 24. januara 2023. godine, u kojima je u krajnjem navedeno da je uvidom u Prostorno urbanistički plan Bara – Prostorno plansko područje ("Sl. list CG – opštinski propisi", broj 52/18), utvrđeno da se dio predmetne katastarske parcele broj 1/2, KO Mišići, u površini od 43 m², nalazi na prostoru označenom kao ostale prirodne površine u koridoru autoputa, kao i da se navedeni dio katastarske parcele nalazi u zahvatu koridora Detaljnog prostornog plana Auto puta Bar – Boljare, pa je potrebno pribaviti Izvode iz plana – namjena od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a takođe su naveli i da se predmetni dio katastarske parcele nalazi u zahvatu Lokalnog planskog dokumenta detaljne razrade.

Obzirom na ovako data mišljenja Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, u kojima su ukazali da se navedeni dio predmetne katastarske parcele nalazi u zahvatu DPP za koridor autoputa "Bar – Boljare", kao i da prema Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafičkom prilogu "Plan namjene površina", ima namjenu – ostale prirodne površine, ovo ministarstvo je zatražilo mišljenje Ministarstva kapitalnih investicija, sa aspekta njihovih nadležnosti, da li postoji smetnja da se udovolji predmetnom zahtjevu, koje je traženo mišljenje dostavilo aktima br. 01-343/22-5555/1 od 18. maja 2022. godine i br. 01-343/23-355/1 od 17. januara 2023. godine, u kojima je navedeno da obzirom da se radi o izgradnji objekta od javnog interesa, Ministarstvo kapitalnih investicija je saglasno da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Nadalje, uvidom u "G" list lista nepokretnosti broj 2747, KO Mišići, Opština Bar, konstatovano je da je na katastarskoj parceli koja je predmet zahtjeva za kupovinu nepokretnosti u državnoj svojini upisana zabilježba postupka –Koncesija – pravo korišćenja na dijelu parcele 1, u korist d.o.o. "Muriz" Bar, kao i zabilježba Aneksa I Ugovora o koncesioji br. 04-304/21-10183/3 od 3. decembra 2021. godine Ministarstva kapitalnih investicija – Direktorata za rudarstvo, geologiju i ugljovodonike, u korist preduzeća d.o.o. "Muriz" Bar, na dio parcela 1/1 i 1/2, pa je ovo ministarstvo zatražilo izjašnjenje Direktorata za rudarstvo, geologiju i ugljovodonike Ministarstva kapitalnih investicija, da li navedena zabilježba postupka koncesije ulazi u dio katastarske parcele broj 1/1, u površini od 43 m², a koja je predmet zahtjeva za kupovinu, sve shodno geodetskom Elaboratu eksproprijacije zemljišta za izgradnju dalekovoda DV 110 kV Bar – Budva, dioba katastarske parcele broj 1/2, KO Mišići, Opština Bar, a koji je izradila geodetska organizacija "Geopremjer" d.o.o. iz Podgorice, a ovjerila od Uprava za katastar i državnu imovinu, dana 23. februara 2021. godine, odnosno da li predstavlja smetnju da se udovolji predmetnom zahtjevu za kupovinu nepokretnosti u državnoj svojini.

S tim u vezi, Ministarstvo kapitalnih investicija – Direktorat za rudarstvo, geologiju i ugljovodonike je dostavio izjšnjenje broj: 04-304/22-999/2 od 3. februara 2022. godine, u kojem je navedeno

da je uvidom u dokumentaciju koja se odnosi na geodetski Elaborat eksproprijacije sa skicom i koordinatama predmetnog stubnog mjesta, konstatovano da se isto ne nalazi u graničnim tačkama istražno – eksploatacionog prostora mineralne sirovine tehničko – građevinskog kamena “Kalac” (Aneks i ugovora o koncesiji br. 04-304/21-10183/3 od 3. decembra 2022. godine za detaljna geološka istraživanja i eksploataciju pojave nemetalne mineralne sirovine tehničko – građevinskog kamena “Kalac”), odnosno da se buduće stubno mjesto dalekovoda DV 110 kV Bar – Budva nalazi van granica površinskog kopa “Kalac” (udaljeno je oko 3 km), pa shodno tome nema smetnji za dalji postupak izgradnje predmetnog dalekovoda.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za katastar i državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti. S tim u vezi, Uprava za katastar i državnu imovinu, dostavila je uz akt broj: 01-012/22-5178/3 od 30. juna 2022. godine Izvještaj o procjeni vrijednosti predmetnog zemljišta u Baru, od juna 2022. godine, prema kojem je vrijednost predmetne nepokretnosti po m² 20,00 €, odnosno **ukupno 860,00 €**.

Naime, kako je od dostavljanja traženog Izvještaja o procjeni predmetnih nepokretnosti prošlo više od šest mjeseci, Ministarstvo finansija je od Uprave za katastar i državnu imovinu zatražilo informaciju da li zbog proteka vremena ostaju pri gore pomenutom Izvještaju o procjeni vrijednosti predmetnih nepokretnosti, od juna 2022. godine, pa je Uprava za katastar i državnu imovinu ovom ministarstvu uz akt broj: 01-012/22-5178/7 od 27. marta 2023. godine, dostavila odgovor u kojem je navedeno da po mišljenju Komisije zbog proteka vremena nije došlo do promjene odnosa ponude i potražnje u prometu nepokretnosti, pa ostaju pri stavu da je ukupna vrijednost zemljišta 860,00 €.

Zatim je Uprava za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Bar donijela rješenje broj: 954-3269/1-022 od 13. septembra 2022. godine, kojim se dozvoljava parcelacija katastarske parcele broj 1/2, iz lista nepokretnosti broj 2747, KO Mišići, Opština Bar, pa novo stanje između ostalog glasi – katastarska parcela broj 1/13, po kulturi “prirodno neplodno zemljište”, površine 43 m², upisati u “B” list lista nepokretnosti broj 2747, KO Mišići na Crna Gora, svojina 1/1 i Vlada Crne Gore, raspologanje 1/1.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu člana 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 Crne Gore i člana 40 stav 2 tačka 1 kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučaju prenosa zemljišta radi izgradnje objekata za potrebe državnih organa i organizacija, organa i organizacija jedinica lokalne samouprave i organizacija koje obavljaju javnu službu, koji posluju sredstvima u državnoj svojini, kao i drugih objekata u državnoj svojini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetne nepokretnosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o prodaji predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o prodaji.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o prodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.

----- **UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI** -----

Zaključen između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koje zastupa ministar, -----, od oca -----, rođen -----, dana----- (slovima) godine, sa prebivalištem u -----, Ulica-----, diplomirani-----, državljanin Crne Gore, JMB-----, lična karta broj-----, izdata od -----, dana----- (slovima) godine sa rokom važenja ----- (slovima) godina (u daljem tekstu: **Prodavac**) i-----

KUPCA, -----, rođen u -----, dana ----- (slovima) godine, sa prebivalištem u ----- adresa -----, JMB -----, lična karta broj -----, izdata od PJ -----, dana ----- (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina, (u daljem tekstu: **Kupac**)-----
(Zajedno nazvani: **Ugovorne strane**)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nekretninu u Opštini Bar, upisanu u listu nepokretnosti broj 2747, KO Mišići, iz "A" lista, označenu kao katastarska parcela broj 1/13, po načinu korišćenja „prirodno neplodno zemljište”, površine 43 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 2747, KO Mišići, iz "A" lista, označenu kao katastarska parcela broj 1/13, po načinu korišćenja „prirodno neplodno zemljište”, površine 43 m², iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.-

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi _____ (slovima) eura, koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana __.__.2023. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj _____ od __.__.2023. (slovima) 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 1/1 kod Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Bar. -----

Prodavac garantuje Kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna od neupisanih prava i ograničenja, kao da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica. -----
Kupac je upoznat da u „G” listu lista nepokretnosti broj 2747, KO Mišići, Opština Bar, u odnosu na katastarsku parcelu 1/13 egzistira zabilježba postupka –Koncesija – pravo korišćenja na dijelu parcele 1, u korist d.o.o. “Muriz” Bar, kao i zabilježba Aneksa I Ugovora o koncesioji br. 04-304/21-10183/3 od 3. decembra 2021. godine Ministarstva kapitalnih investicija – Direktorata za rudarstvo, geologiju i ugljovodonike, u korist preduzeća d.o.o. “Muriz” Bar, na dio parcela 1/1 i 1/2.-----

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 1/1, sa čime je Kupac saglasan. -----
Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati i da kupuje nepokretnost u viđenom 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 katastar i državnu imovinu – Područne jedinice Bar, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisanoj 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 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, pa 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 Baru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 2747, KO Mišići, Opština Bar;-----

- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od __. __. __. godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj: _____ od __. __. __. godine;--
- Uplatnice -----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

- Kupac (1) -----
- Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----
- Uprava za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Bar (1) -----
- Uprava prihoda i carina – Područna jedinica Bar (1) -----
- Državna revizorska institucija (1)-----
- Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
- Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----
- Uprava za katastar i državnu imovinu - centrala (1)-----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija
Ministar mr Aleksandar Damjanović

Kupac:

„Crnogorski elektroprenosni sistem“ AD
Izvršni direktor Ivan Asanović
