



**Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore i to
katastarske parcele broj 205/12, upisane u list nepokretnosti broj 815, KO
Glavatičići, Opština Kotor**

Ministarstvu finansija – Direktoratu za imovinsko pravne poslove obratio se „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ doo Podgorica, zahtjevom za kupovinu katastarske parcele broj 205/12, upisane u list nepokretnosti broj 815, KO Glavatičići, Opština Kotor, radi izgradnje trafostanice 35/10 kV, 2x8 MVA „Bigova“ – Kotor, a sve u cilju pouzdane distribucije električne energije do kupaca, kao i stvaranje tehničkih uslova za priključenje novih objekata.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija – Direktorat za imovinsko pravne poslove tražilo je mišljenja nekadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, i Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenja prostora Opštine Kotor, sa aspekta prostorno planske dokumentacije, kao i mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Nekadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizam, dostavilo je mišljenje br. 08-332/23-4779/2 od 14.06.2023. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, na prostora koji je definisan kao ostale prirodne površine. Istim aktom ukazuju da shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22) do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta - potrebno je da se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obratimo nadležnom organu lokalne uprave opštine Kotor.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, dostavio je mišljenje broj 03-332/22-17471 od 21.10.2022. godine, i inovirano mišljenje od 08.04.2024. godine, u kojem je navedeno da se nepokretnost koja je predmet zahtjeva nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl. List CG“, broj 95/20) i ista po namjeni predstavlja naselja.

Imajući u vidu da je u momentu podnošenja zahtjeva predmetna nepokretnost u katastarskom operatu bila evidentirana kao „šuma 4. klase“, te je iz navedenog razloga traženo mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede. S tim u vezi, to ministarstvo je dostavilo mišljenje, aktz broj 08-919/22-1725/2 od 22.11.2022. godine, u kojem je navedeno da je članom 7 Zakona o šumama („Sl. list CG“, br. 77/10, 40/11 i 47/15) propisano da se šuma, odnosno šumsko zemljište u državnoj svojini može otuđiti samo na osnovu odluke Vlade, u slučaju ako se nalazi na području koje je prostornim planom predviđeno za promjenu namjene zbog izgradnje objekta od javnog interesa, a što jeste u konkretnom slučaju.



U odnosu na naprijed navedeno, a shodno planiranoj namjeni, u katastarskom operatu izvršena je promjena načina korišćenja predmetne nepokretnosti, o čemu je donijeto rješenje Uprave za nekretnine – Područne jedinice Kotor, broj 919-106 UP 2997/23 od 11.09.2023. godine.

Dalje, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je od Uprave za nekretnine da, u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09), izvrši procjenu vrijednosti predmete nepokretnosti.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine, dostavila je uz akt, broj 01-421/24-2879/2 od 04.03.2024. godine, Izveštaj o procjeni vrijednosti zemljišta izrađen od strane centralne Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi 100,00 €/m², odnosno za 699 m² ukupna vrijednost iznosi 69.900,00 €.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti - zemljišta u svojini Crne Gore sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 21/09) članu 29 stav 1, kojim je propisano da pokretnim i nepokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Država Crna Gora, raspolaže Vlada, kao i članu 40 stav 1 istog zakona, kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrši javnim nadmetanjem ili na osnovu prikupljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom i stavom 2 tačka 1 kojim je propisano da se prodaja 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, a u skladu sa odredbama Zakona o energetici („Službeni list Crne Gore", br. 5/2016, 51/17, 82/20, 29/22 i 152/22).

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu člana 29 Zakona o državnoj imovini, 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, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore su i Nacrt Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.

NACRT

----- 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 br. 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar Janko Odović, 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), ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore broj: _____ sa sjednice od (u daljem tekstu: Prodavac) -----

2. _____, od oca _____, rođenog dana _____. (_____) godine, sa prebivalištem u _____, adresa naselje _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od strane MUP-a - FL _____, dana _____. (_____) godine, i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: **Kupac**)-----

Zajedno nazvani: Ugovorne strane -----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje katastarsku parcelu broj 205/12, po načinu korišćenja neplodno zemljište, površine 699 m², upisane u list nepokretnosti broj 815, KO Glavatičići, Opština Kotor.-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli iz člana 1 ovog ugovora.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 69.900,00 € (_____) eura, koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dana _____. (_____) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe 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 žiro račun Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj _____, 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 nekretnine – Područna jedinica Kotor. -----

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 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 nekretnine – Područne jedinice Kotor, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisane 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, ali 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 Kotoru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 815, KO Glavatičići, Opština Kotor;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ od ____ . godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj ____ od ____ . godine;-----
- Uplatnice. -----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1)-----

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (1) -----

Uprava za državnu imovinu Crne Gore (1)-----

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

Poreska uprava – Područna jedinica Bar (1) -----

Državna revizorska institucija (1) -----

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Kupac:

Crnogorski elektrodistributivni sistem DOO