

***Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne, upisane u list nepokretnosti broj 714, KO Gluhi do, Opština Bar***

Milorad Vukčević, iz Bara, obratio se Ministarstvu finansija zahtjevom kojim je tražena kupovina nepokretnosti u svojini države – katastarskih parcela br. 929, 937, 938, 948, 948/1 i 955, sve upisane u list nepokretnosti broj 714, KO Gluhi do, Opština Bar.

Kako je podnosilac u zahtjevu naveo, zemljište koje je predmet zahtjeva se nalazi u zaseoku Vinogradina, a isto je između katastarskih parcela čiji je on vlasnik, a zahtjev je podnjet radi bavljenja poljoprivredom – vinogradarstvom.

U zahtjevu je dalje navedeno da je podnosilac zahtjeve predavao i u prethodnom periodu, ali je isti odbijan jer su nepokretnosti u zahvatu koridora auto – puta Bar – Boljare, pa nakon što je u neposrednoj komunikaciji podnosilac zahtjeva došao do informacije da budući auto – put prolazi donjom stranom postojećeg puta tunel Sozina – Virpazar, angažovao je geodetsku kuću „Cading“ d.o.o. koja je sačinila nalaz stanja na terenu, iz kojeg se kako je navedeno vidi jasno da je prosječna visinska razlika između parcela koje su predmet zahtjeva i mosta na Bistrici i tunela „Raš“ 250 m. U zahtjevu je, takođe, navedeno da je podnosilac iste kultivisao, zasadio vinograde, renovirao urušeni objekat, a uz zahtjev je predao fotografije lica mjesta, nalaz geodetske agencije i list nepokretnosti.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija obratilo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma i Sekretarijatu za uređenje prostora Opštine Bar, za mišljenje sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dostavilo je mišljenje, broj 04-125/150-1 od 08. 06. 2020. godine, u kojem je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u koridoru Detaljnog prostornog plana Autoputa Bar – Boljare (»Sl. list CG«, broj 64/08), te da se shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (»Sl. list CG«, broj 56/18) predmetne parcele nalaze na prostoru čija je namjena definisana kao površine naselja, ostale prirodne površine i ostale poljoprivredne površine.

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bar dostavio je mišljenje, broj 07-074/20-281 od 18. 06. 2020. godine, u kojima je navedeno da je uvidom u Izvod iz digitalnog plana za katastarsku opštinu Gluhi do, koji je dostavljen tom sekretarijatu od strane Uprave za nekretnine 27. 09. 2019. godine, nije identifikovana katastarska parcela broj 948/1, jer se u izvodu nalazi katastarska parcela broj 948.

U mišljenju je dalje navedeno da se katastarske parcele br. 929, 937, 938, 948 i 955 KO Gluhi do nalaze u zahvatu prostorno urbanističkog plana Bara (»Sl. list CG – opštinski propisi«, broj 52/18) i to:

- katastarske parcele br. 929, 937 i 938, KO Gluhi do nalaze se u prostoru definisanom kao ostale poljoprivredne površine (drugo poljoprivredno zemljište sa izvjesnim ograničenjima) i
- dio katastarske parcele broj 948 KO Gluhi do kao i katastarska parcela broj 955 KO Gluhi do nalaze se u prostoru definisanom kao površine naselja.

U mišljenju je dalje navedeno da se predmetne katastarske parcele ne nalaze u zahvatu lokalnog planskog dokumenta detaljne razrade, te kako se katastarske parcele br. 929, 937, 938, 948/1 i 955 KO Gluhi do nalaze u zahvatu koridora Detaljnog prostornog plana Autoputa Bar – Boljare, potrebno je pribaviti Izvod iz plana – namjena od Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Imajući u vidu zaprimljeni zahtjev, kao i mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, Ministarstvo finansija tražilo je mišljenje Ministarstva saobraćaja i pomorstva, odnosno Uprave za saobraćaj, u odnosu na podnijeti zahtjev.

Ministarstvo saobraćaja i pomorstva dostavilo je mišljenje, broj 343/20-01-5376/2 od 11. 08. 2020. godine, u kojem je navedeno da je nakon sprovedene dodatne kontrole konstatovano da se katastarske parcele nalaze u koridoru autoputa Bar – Boljare. Dalje se navodi da, kako je saglasno DPP autoputa Bar – Boljare, ova dionica puta predviđena kao IV etapa realizacije, te da za istu još uvijek nije urađena projektna dokumentacija, kao i da slijedi izrada Prostornog plana Crne Gore, pa je za očekivati je da se definisani koridor preispita u tom trenutku.

U pomenutom mišljenju dalje je navedeno da obzirom da je u toku izrada Studije izvodljivosti i prateće tehničke dokumentacije i da je preporučena i analizirana i kopnena varijanta obilaska Skadarskog jezera, izvjesno je da se navedene katastarske parcele nalaze van zahvata buduće trase autoputa Bar – Boljare, te da se iz djelokruga nadležnosti Ministarstva saobraćaja i pomorstva dozvoljava kupovina predmetnih nepokretnosti u svojini države.

Uprava za saobraćaj dostavila je mišljenje, broj 04-6576/2 od 08. 09. 2020. godine, u kojem je navedeno da prema dostavljenom izvještaju o izvršenoj identifikaciji nepokretnosti urađenom od strane "Cading" doo, da udaljenost od tunela Raš koji je na trasi budućeg autoputa iznosi 1800 m, a visinska razlika 250 m, što su parametri koji ukazuju na činjenicu da predmetne parcele iako se nalaze u koridoru budućeg autoputa neće biti potrebne za njegovo projektovanje i buduću izgradnju.

Kako je uvidom u dostavljenu dokumentaciju, odnosno list nepokretnosti broj 714, KO Gluhi do, Opština Bar, utvrđeno je da su katastarske parcele br. 929, 937, 938 i 955 po kultri poljoprivredno zemljište (»njiva 6. klase« i »pašnjak 5. klase«), to je Ministarstvo finansija dostavilo predmetni zahtjev na mišljenje sa aspekata nadležnosti Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je mišljenje, broj 16-919/20-10302/2 od 19. 08. 2020. godine, u kojem je konstatovan zahtjev podnosioca, kultura nepokretnosti koje su predmet zahtjeva, mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, naveden je član 4 Zakona o poljoprivrednom zemljištu (»Sl. list CG« broj 32/11) kojim je propisano da se poljoprivredno zemljište može koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, dok je članom 10 propisano da su pravna i fizička lica koja iskorišćavaju poljoprivredno zemljište dužna da to zemljište redovno i racionalno iskorišćavaju na način koji najviše odgovara prirodnim osobinama zemljišta i postojećim ekonomskim i agritehničkim uslovima.

Obzirom na sve navedeno, kako je naznačeno u mišljenju, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatuje da je zahtjev u skladu sa citiranim zakonskim odredbama i da su ispunjeni uslovi za korišćenje zemljišta za navedenu namjenu, odnosno podizanje vinograda, uz napomenu da je potrebno pribaviti mišljenje Uprave za saobraćaj, obzirom da se predmetne parcele nalaze u koridoru Detaljnog prostornog plana Autoputa Bar – Boljare.

Nadalje, Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za nekretnine Crne Gore zahtjevom za procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti.

Uprava za nekretnine je dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 02-5409/1 od 09. 09. 2020. godine, prema kojem vrijednost katastarskih parcela br. 929, 937, 938, 948, 948/1 i 955, sve upisane u list nepokretnosti broj 714, KO Gluhi do, Opština Bar iznosi 5,00 €/m<sup>2</sup>, odnosno ukupno procijenjena vrijednost iznosi 14.575,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09 i 40/11), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju u smislu član 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 predmetnih nepokretnosti, objavljivanje javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za prodaju nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te u krajnjem potpisivanje Ugovora o kupoprodaji i solemnizacija istog kod nadležnog notara.

Sastavni dio prijedloga je i Prijedlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

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

Zaključen godine između: -----

**VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA** sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar \_\_\_\_\_, od oca \_\_\_\_\_, rođen u, dana (), sa prebivalištem u Podgorici, adresa, državljanin Crne Gore, JMB, lična karta broj, izdata od PJ, dana () godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj \_\_\_\_ sa sjednice od \_\_\_\_ (slovima) godine (u daljem tekstu: Prodavac)-----

i-----  
\_\_\_\_\_ sa prebivalištem u \_\_\_\_\_, adresa \_\_\_\_\_, broj \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, (u daljem tekstu: Kupac)-----

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

**I PREDMET PRODAJE -----**

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnosti u Opštini Bar, upisane u list nepokretnosti broj 714, KO Gluhi do, Opština Bar, iz "A" lista, označene kao:-----

- katastarske parcele broj 929, po načinu korišćenja "njiva 6. klase", površine 677 m<sup>2</sup>,-
- katastarske parcele broj 937, po načinu korišćenja "njiva 6. klase", površine 537 m<sup>2</sup>,-
- katastarske parcele broj 938, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", površine 323 m<sup>2</sup>-----
- katastarske parcele broj 948, broj zgrade 1, po načinu korišćenja "ruševina pomoćne zgrade", površine 49 m<sup>2</sup>,-----
- katastarske parcele broj 948, po načinu korišćenja "dvorište", površine 137 m<sup>2</sup>,-----
- katastarske parcele broj 948, po načinu korišćenja "ruševina", površine 28 m<sup>2</sup> i-----
- katastarske parcele broj 955, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", površine 677 m<sup>2</sup>.-----

**II PRODAJA-----**

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 714, KO Gluhi do, Opština Bar, iz "A" lista, označene kao:-----

-

- katastarske parcele broj 929, po načinu korišćenja "njiva 6. klase", površine 677 m<sup>2</sup>,
- katastarske parcele broj 937, po načinu korišćenja "njiva 6. klase", površine 537 m<sup>2</sup>,
- katastarske parcele broj 938, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", površine 323 m<sup>2</sup>

- katastarske parcele broj 948, broj zgrade 1, po načinu korišćenja "ruševina pomoćne zgrade", površine 49 m<sup>2</sup>,
- katastarske parcele broj 948, po načinu korišćenja "dvorište", površine 137 m<sup>2</sup>,
- katastarske parcele broj 948, po načinu korišćenja "ruševina", površine 28 m<sup>2</sup> i
- katastarske parcele broj 955, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", površine 677 m<sup>2</sup>.-----

tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje da isplati kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.-----

### III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iznosi 14.575,00 € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana \_\_\_\_ (slovima) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj \_\_\_\_ od \_\_\_\_ (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 nepokretnosti nijesu 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 Bar.-----

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 nepokretnost kupuje 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 Bar, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanim 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, 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 Baru.-----

**IX SASTAVNI DIO UGOVORA** -----  
- List nepokretnosti broj 714, KO Gluhi do, Opština Bar;-----  
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj \_\_\_\_ sa sjednice od 2020. godine;-----  
- Zapisnik sa javnog nadmetanja 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 nekretnine – Područna jedinica Bar (1) -----  
Poreska uprava – Područna jedinica Bar (1) -----  
Uprava za imovinu Crne Gore (1) -----  
Državna revizorska institucija (1) -----  
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----  
Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

**UGOVORNE STRANE:**

Prodavac:

Kupac:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_