

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 41/1, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 21, KO PADEŽ,
OPŠTINA KOLAŠIN**

Ministarstvu finansija obratila se Milica Rakić iz Kolašina, zahtjevom od 22.10.2019. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Džave Crne Gore, i to katastarske parcele broj 41/1, u površini od 858 m², po načinu korišćenja „prirodno neplodno zemljište“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 21, KO Padež, Opština Kolašin, radi proizvodnje i skladištenja poljoprivrednih proizvoda.

Uvidom u prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz predmetni zahtjev dostavljena i Kopija plana izrađena od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kolašin, broj: 953/482/19 od 16.10.2019. godine i listovi nepokretnosti br. 21 i 57, KO Padež, Opština Kolašin, u originalu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 104-133/265-1 od 29.10.2019. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene “Bjelasica i Komovi”, te da istu presijeca stalni površinski vodotok. Takođe su naveli da, budući da se, shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list Crne Gore”, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno do roka iz člana 217 istog zakona, potrebno je obratiti se nadležnom organu lokalne uprave Opštine Kolašin.

Obzirom na dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 05-5961/2 od 01.11.2019. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela prema Prostorno urbanističkom planu Kolašina (“Službeni list CG – Opštinski propisi”, broj 12/14), nalazi van zahvata planova generalne i detaljne razrade, a da PUP daje direktne smjernice za izgradnju objekata u ruralnim područjima za koje nije predviđena izrada planova detaljne razrade. Zatim su naveli da je na predmetnoj katastarskoj parceli, koja se nalazi u tzv. “sivoj zoni” dozvoljena rekonstrukcija postojećih objekata i strogo kontrolisana nova gradnja. S tim u vezi, u okviru “sive zone”, kao izuzetak dozvoljava se: izgradnja stambenog objekta max BGP-a 150 m² na parceli/lokaciji min. površine 1000 m² (izuzetno: za parcele/lokacije površine 600 do 1000 m² dozvoljena je izgradnja stambenog objekta max BGP-a 80 m²); u domenu agro turizma max BGP turističkog objekta 200 m² (turističko-ugostiteljski objekti uz stanovanje), minimalna površina parcele/lokacije je 1.500 m²; izgradnja pomoćnih objekata u ruralnim naseljima koji su u službi stanovanja; izgradnja objekata od državnog interesa (u skladu sa važećim propisima); u ovoj zoni nije dozvoljena izgradnja vikendica. Takođe, plan propisuje zabranu gradnje na sljedećim

predjelima nepodobnim za urbanizaciju: eksploataciona polja, zemljište nedovoljne nosivosti, predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama (poplave, erozija, klizišta i dr.), zaštitne šume, predjeli u blizini vodoizvorišta, poljoprivredno zemljište II i III bonitetne klase, zaštićeni prirodni i antropogeni pejzaži, nagib terena preko 45 stepeni, zaštitni koridori infrastrukturnih objekata (saobraćajnica, elektrovođa, vodovoda i dr.), zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti, infrastrukturni koridori (u infrastrukturnim koridorima koridori dalekovoda ili autoputa i sl.) nije moguća gradnja novih objekata, moguća je jedino sanacija, redovno održavanje, do preseljenja. U krajnjem su istakli da, ukoliko predmetna katastarska parcela nije na predjelu nepodobnom za urbanizaciju, u skladu sa smjernicama iz PUP-a, a koje se prvenstveno odnose na površinu parcele i dostupnost infrastrukture, mogli bi se direktno iz Plana izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambenog objekta površine do 80 m², kao i pomoćnih objekata u službi stanovanja.

Nadalje, kako je u dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma navedeno da predmetnu katastarsku parcelu presijeca stalni površinski vodotok, ovo ministarstvo je tražilo i mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja. U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj: 460-152/19-6 od 20.01.2020. godine, navedeno je da se postupajući po predmetnom zahtjevu to ministarstvo obratilo Upravi za vode za izjašnjenje, koja je dostavila izjašnjenje aktom broj: 11/19-0101-1195/2 od 12.12.2019. godine, u kojem se navodi da je članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG", broj 27/07, "Službeni list CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18) propisano da je investitor dužan da, radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, pribavi vodne uslove. Takođe, članom 118 istog zakona, propisano je da je investitor dužan da prije početka izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata i postrojenja i izvođenja drugih radova za koje su potrebni vodni uslovi pribavi vodnu saglasnost, a članom 115 Zakona o vodama propisani su objekti i radovi za koje su vodni uslovi potrebni. Dalje, navode da nisu u mogućnosti da daju mišljenje na predmetni zahtjev, obzirom da nisu precizno navedene radnje koje se od tog organa traže, kao ni obaveze tog organa obzirom da se radi o zemljištu koje je po kulturi pašnjak, odnosno neplodno zemljište. Imajući u vidu navedeno i cijeneći mišljenje Uprave za vode, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja je konstatovalo da sa stanovišta njihovih nadležnosti nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji, uz prethodno poštovanje zakonom propisanih procedura, kao i podsjećanjem da konačnu odluku donosi Vlada Crne Gore.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je uz akt broj: 02-446/1 od 04.02.2020. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene katastarske parcele broj 41/1, upisane u list nepokretnosti broj 21, KO Padež,

Opština Kolašin, broj: 02-446 od 03.02.2020. godine, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 3,00 €, odnosno vrijednost traženih 858 m² je ukupno 2.574,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 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 Crne Gore.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija 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 nepkretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetne nepokretnosti, objavljivanje Javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za prodaju predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, 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 je i Nacrt ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.

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

Zaključen 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 -----, dana----- (slovima) godine, sa prebivalištem u -----, Ulica-----, diplomirani-----, državljanin Crne Gore, JMBG-----, lična karta broj-----, izdata od Područne jedinice-----, dana----- (slovima) godine sa rokom važenja ----- (slovima) godina (u daljem tekstu: **Prodavac**) i-----

KUPCA, -----, rođen u -----, dana ----- (slovima) godine, sa prebivalištem u ----- adresa -----, JMBG -----, 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 Kolašin, upisanu u listu nepokretnosti broj 21, KO Padež, iz "A" lista, označenu kao:-----
- katastarska parcela broj 41/1, po načinu korišćenja „prirodno neplodno zemljište“, površine 858 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 21, KO Padež, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 41/1, po načinu korišćenja „prirodno neplodno zemljište“, površine 858 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 _____ eura (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana __.__.2020. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od __.__.2020. (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 nekretnine – Područna jedinica Kolašin. -----

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 Kolašin, 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 Kolašinu.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 21, KO Padež, Opština Kolašin;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__. 2020. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od __.__.2020. godine;----

- Uplatnice -----

X PRIMJERCI UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

-Kupac (1) -----

-Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----

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

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

-Državna revizorska institucija (1)-----

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

-Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

-Uprava za imovinu (1)-----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija
Ministar Darko Radunović

Kupac:
