

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 1794/12, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 1222, KO
REŽEVIĆI I, OPŠTINA BUDVA**

Ministarstvu finansija obratilo se pravno lice „Junker“ d.o.o. iz Tivta, zahtjevom koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Džave Crne Gore, i to dijela katastarske parcele broj 1794/1, u površini od 770 m², po načinu korišćenja „šuma 5. klase“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I, Opština Budva (новоformirana katastarska parcela broj 1794/12, u površini od 770 m², po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, evidentirana u listu nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I, Opština Budva), u cilju proširenja i uređenja dvorišnog prostora.

Naime, izvršni direktor pravnog lica „Junker“ d.o.o. Tivat, g-din Alexander Klemenko, se dana 13.06.2018. godine prvobitno obratio Opštini Budva – Sekretarijatu za zaštitu imovine, zahtjevom za razmatranje da mu se omogući korišćenje dijela katastarske parcele broj 1794/1, KO Reževići I, u površini od oko 500 m², koja se ne nalazi u obuhvatu nijednog važećeg plana, pa je Opština Budva – Sekretarijat za imovinu, predmetni zahtjev u skladu sa članom 62 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) dostavio ovom ministarstvu na dalje postupanje.

Nadalje, dopisom broj: 01-9861/4-2018 od 31.01.2019. godine, Ministarstvo finansija je obavijestilo Opštinu Budva da je preko Uprave za imovinu iniciralo postupak uređenja lista nepokretnosti kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, u vezi sa čim je Uprava za nekretnine – Područna jedinica Budva donijela rješenje broj: 954-104-U-4218/18 od 17.08.2018. godine, na način što je u „B“ listu lista nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I, upisana svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva, pa je shodno navedenom Ministarstvo finansija predmetni zahtjev vratilo Opštini Budva na dalju nadležnost.

S tim u vezi, nakon prijema pomenutog dopisa, Opština Budva je utvrdila da rješenje Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, broj: 954-104-U-4218/18 od 17.08.2018. godine nije dostavljeno Opštini Budva, te da je isto donijeto bez uvjerenja da li se predmetna nepokretnost nalazi u okviru GUP-a, DUP-a, LSL ili UP-a, pa su Upravi za nekretnine podnijeli zahtjev za ponavljanje postupka, koja je postupajući po navedenom, donijela rješenje broj: 954-104-U-4218/18-1 od 01.03.2019. godine, na način što se u „B“ listu lista nepokretnosti broj 1222, KO Reževići, upisuje svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, pa je Opština Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine aktom broj: 02-1140/4-18 od 14.03.2019. godine predmetni zahtjev sa pratećom dokumentacijom dostavio Ministarstvu finansija na dalju nadležnost i postupanje. S tim u vezi, i pravno lice „Junker“ d.o.o. iz Tivta je dana 10.04.2019. godine dostavilo Ministarstvu finansija dopunjen i preciziran zahtjev za kupovinu zemljišta u svojini Crne Gore i to dijela katastarske parcele broj 1794/1, u površini od 770 m², po načinu korišćenja „šuma 5. klase“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I, Opština Budva, u cilju proširenja i uređenja dvorišnog prostora.

Uvidom u prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz predmetni zahtjev dostavljen geodetski Elaborat uslovne diobe katastarske parcele broj 1794/1, KO Reževići I, Opština Budva, izrađen od strane preduzeća za geodeziju i urbanizam „Geourb“ d.o.o. Podgorica, broj 031 od 21.03.2019. godine, ovjeren od Uprave za nekretnine Crne Gore, dana 06.05.2019. godine, list nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I, Opština Budva i Kopija plana za predmetnu katastarsku parcelu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 104-133/70-1 od 23.04.2019. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, kao i da se shodno Prostornom planu posebne namjene za obalno područje Crne Gore, grafičkom prilogu Plan namjene površina, predmetna katastarska parcela nalazi u zoni definisanoj kao ostale prirodne površine (gremeni, makija, garig) i da je u zoni obaveznog obalnog odmaka u kojem se zabranjuje gradnja objekata. 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 Budva. Nadalje, u inoviranom mišljenju broj: 104-133/70-3 od 29.11.2019. godine, obzirom na protek vremena, su naveli da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (PPPNOP) i to shodno grafičkom prilogu "Plan namjene površina" ista se nalazi u prostoru koji je definisan kao ostale prirodne površine. Takođe, shodno grafičkom prilogu "Režimi uređenja prostora" predmetna katastarska parcela se nalazi u zoni obalnog odmaka od 100 m, tip 2. Ovaj tip obalnog odmaka se odnosi na područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori, odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora. 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 Budva.

Obzirom na ovako data mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenim mišljenjima br. 06-061-504/2 od 19.04.2019. godine i br.

06-061-504/6 od 10.12.2019. godine, navedeno je da predmetna katastarska parcela nije u obuhvatu lokalnih planskih dokumenata (DUP-a, LSL-a i UP-a).

Nadalje, kako je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja "šuma 5. klase", ovo ministarstvo je tražilo i mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja. U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj: 460-51/19-2 od 07.05.2019. godine, navedeno je da je članom 7 Zakona o šumama ("Službeni list CG", br. 74/10, 40/11 i 47/15) propisano da se šuma, odnosno šumsko zemljište u državnoj svojini može otuđiti samo po odluci Vlade, u slučaju ako 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, odnosno šumskog zemljišta, pa kako iz dostavljene dokumentacije proizilazi da je predmetna parcela po načinu korišćenja "šuma 5. klase", to je predmetni zahtjev u suprotnosti sa citiranim zakonskim odredbama, pa je Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatovalo da nisu ispunjeni uslovi za davanje pozitivnog mišljenja po predmetnom zahtjevu, budući da nije iskazan javni interes.

Na ovako dato mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja podnosilac zahtjeva je prigovorio dopisom od 01.08.2019. godine, navodeći da predmetna katastarska parcela ne terenu ne predstavlja šumu, već golet i neplodno zemljište, bez bilo kakvih stabala, pa je s tim u vezi tražio da Ministarstvo finansija u skladu sa članom 43 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG", broj 29/07, „Službeni list CG", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18), uputi Upravi za nekretnine Crne Gore zahtjev za obrazovanje komisije koja će izaći na lice mjesta, u cilju utvrđivanja stanja na terenu, odnosno utvrđivanja kulture zemljišta predmetne katastarske parcele.

Obzirom na navedeno, Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom broj: 02-6637/4 od 18.10.2019. godine ovom ministarstvu dostavila Službenu zabilješku – Izvještaj stvarnog stanja na katastarskoj parceli broj 1794/1, upisanoj u listu nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I, Opština Budva, broj: 02-6637/3 od 18.10.2019. godine, u kojoj je navedeno da je na osnovu člana 42 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti i Pravilnika o utvrđivanju osnova za klasiranje zemljišta („Službeni list RCG", broj 17/94) i uvidom na licu mjesta zatečenog stanja konstatovano da predmetna katastarska parcela predstavlja neplodno zemljište i to iz razloga što se radi o parceli koja je golet, krš, kamenjar, a shodno Pravilniku o klasiranju zemljišta, zemljišta koje se zbog svojih prirodnih osobina ne mogu koristiti za poljoprivredu i šumarstvo, kao što su krš, golet i sl. uvršćuju se u neplodne površine. U krajnjem su naveli da službena konstatacija služi samo za utvrđivanje zatečenog činjeničnog stanja na dan izlaska na lice mjesta i kako se radi o manjoj površini, ista predstavlja neplodno zemljište.

Imajući u vidu ovakvo izjašnjenje Uprave za nekretnine Crne Gore, Ministarstvo finansija je od Uprave za imovinu zatražilo da kod Uprave za nekretnine – Područne jedinica Budva inicira pokretanje postupka parcelacije i promjene kulture zemljišta. S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Budva je donijela rješenje broj: 954-104-U-2709/19 od 08.05.2019. godine, kojim se parceliše katastarska parcela broj 1794/1, po načinu korišćenja "šuma 5. klase", upisana u list nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I i rješenje broj: 954-104-U-6666/19 od 28.10.2019. godine, kojim se dozvoljava promjena kulture na predmetnoj katastarskoj nepokretnosti.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore je uz akt broj: 02-6337/8 od 29.01.2020. godine, dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene katastarske parcele broj 1794/1, upisane list nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I, Opština Budva od 20.01.2020. godine, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 142,00 €, odnosno vrijednost traženih 770 m² iznosi ukupno 109.340,00 €.

Na navedeni Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti za potrebe procjene katastarske parcele broj 1794/1, upisane u listu nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I, Opština Budva, od 20.01.2020. godine, podnosilac zahtjeva je dana 11.02.2020. godine izjavio prigovor preko ovog ministarstva, koji je proslijeđen Upravi za nekretnine Crne Gore na izjašnjenje, pa je s tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore, uz akt broj: 02-6337/12-19 od 30.04.2020. godine dostavila Dopunski izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene katastarske parcele broj 1794/1, upisane list nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I, Opština Budva, broj: 02-6337/10-19 od 01.04.2020. godine, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 102,00 €, odnosno vrijednost traženih 770 m² iznosi ukupno 78.540,00 €.

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 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, 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 obaviti solemnizacija Ugovora o kupoprodaji.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj for

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, JMB _____, 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 _____, 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 Budva, upisanu u listu nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I, iz "A" lista, označenu kao: _____ -katastarska parcela broj 1794/12, po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, površine 770 m².-

II PRODAJA

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 1794/12, po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, površine 770 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 Budva. -----

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 Budva, 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 Kotoru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 1222, KO Reževići I, Opština Budva;-----
- 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 Budva (1) -----

-Poreska uprava – Područna jedinica Budva (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:
