

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 1097/3, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 47, KO
KAMENO, OPŠTINA HERCEG NOVI**

Nekadašnjem Ministarstvu finansija obratilo se pravno lice „Fortis Mont“ d.o.o. Herceg Novi, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini države Crne Gore od 21.04.2020. godine i dopunom zahtjeva od 06.05.2020. godine, i to dijela katastarske parcele broj 1097/1, po načinu korišćenja „pašnjak 3. klase“, u površini od 3.185 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 47, KO Kameno, Opština Herceg Novi (novoformirana katastarska parcela broj 1097/3, po načinu korišćenja „pašnjak 3. klase“, u površini od 3.185 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 47, KO Kameno, Opština Herceg Novi), u cilju proširenja privredne djelatnosti, obzirom da se, kako su naveli, ovo pravno lice bavi izgradnjom i održavanjem puteva i na susjednoj katastarskoj parceli posjeduju zemljište i radionicu, pa bi predmetnu katastarsku parcelu koristili kao parking, za vozni park sa mehanizacijom.

Uvidom u prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz predmetni zahtjev dostavljen i Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu sa predlogom parcelacije katastarske parcele broj 1097/1, KO Kameno, izrađen od strane Preduzeća za izvođenje geodetskih radova „Geodata“ d.o.o. Herceg Novi, broj 41/20-1, od aprila 2020. godine, a koji je ovjeren od strane nekadašnje Uprave za nekretnine Crne Gore, dana 22.12.2020. godine, List nepokretnosti broj 109-956-3059/2020 od 02.03.2020. godine, izdat od strane nekadašnje Uprave za nekretnine – Područne jedinice Herceg Novi i Kopija plana broj 233/2020 od 06.05.2020. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – Područne jedinice Herceg Novi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo je pribavilo mišljenja nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma i Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 04-125/131-1 od 15.05.2020. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela, shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, nalazi na prostoru koji je definisan kao oštećeni prirodni ili kulturni pejzaž – preoblikovanje, a da se u tekstualnom dijelu Plana, navodi da su „površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (upravljanje otpadom) površine namijenjene tretiranju i odlaganju otpada. Na ovim površinama mogu se planirati objekti u funkciji upravljanja otpadom, u skladu sa posebnim propisima. Na površinama skladištenja otpada potrebno je planirati rekultivaciju i sanaciju terena, u skladu sa primijenjenom tehnologijom i zahtjevima zaštite životne sredine. Lokacije koje su predviđene za ovu namjenu su Možura (Opština Bar) i Duboki do (Opština Herceg Novi). Pored aktivnih sanitarnih deponija, neophodno je predvidjeti sanaciju i rekultivaciju površina ranije korišćenih za odlaganje otpada“. Takođe su naveli i da, budući da se shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i

izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona, potrebno je za mišljenje obratiti se nadležnom organu lokalne uprave Opštine Herceg Novi.

Zatim, u dostavljenom mišljenju Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 04-100/20-1 od 11.02.2021. godine i broj 08-100/204-1 od 16.09.2021. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela, shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, nalazi na prostoru koji je definisan kao oštećeni prirodni ili kulturni pejzaž – preoblikovanje, a da se u tekstualnom dijelu Plana, navodi da su "površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (upravljanje otpadom) površine namijenjene tretiranju i odlaganju otpada. Na ovim površinama mogu se planirati objekti u funkciji upravljanja otpadom, u skladu sa posebnim propisima. Na površinama skladištenja otpada potrebno je planirati rekultivaciju i sanaciju terena, u skladu sa primijenjenom tehnologijom i zahtjevima zaštite životne sredine. Lokacije koje su predviđene za ovu namjenu su Možura (Opština Bar) i Duboki do (Opština Herceg Novi). Pored aktivnih sanitarnih deponija, neophodno je predvidjeti sanaciju i rekultivaciju površina ranije korišćenih za odlaganje otpada". Takođe su naveli i da, budući da shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta, potrebno je obratiti se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta nadležnom organu lokalne uprave Herceg Novi.

Obzirom na ovako data mišljenja nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma i Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja je tražilo i mišljenje Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, sa aspekta prostornog planiranja, koji je traženo mišljenje dostavio aktom broj 02-3-332-323/20 od 18.05.2020. godine, kao i dopunu mišljenja, broj 02-3-332-323/20-1/1 od 12.06.2020. godine, u kojima je navedeno da je prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine – PUPOHN ("Službeni list CG-opštinski propisi", br. 52/18 i 04/19), utvrđeno da se katastarska parcela broj 1097/1, KO Kameno, odnosno dio katastarske parcele broj 1097/1, KO Kameno (na osnovu Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu sa predlogom parcelacije, označena tačkama 1 do 10) nalazi u zoni planirane namjene "industrija i proizvodnja – IP", u zahvatu planske jedinice oznake 13-2 (Kameno-poslovna zona), gdje postoji mogućnost direktne primjene u skladu sa poglavljem 9.6. Smjernice za direktno sprovođenje plana (PUP-a OHN). Shodno tekstualnom dijelu PUP-a OHN poglavlje 9.6 Smjernice za direktno sprovođenje plana, data je mogućnost direktnog sprovođenja plana pod određenim uslovima, tačnije dio katastarske parcele broj 1097/1, KO Kameno se nalazi u okviru građevinskog područja – ruralno, gdje se u skladu sa zakonom mogu planirati objekti: objekti proizvodnog zanatstva, skladišta, stovarišta, sajmišta, robno-distributivni centri, komunalno-servisni objekti javnog

preduzeća, komunalno-servisni objekti privrednog društva, objekti agroindustrije za proizvodnju i preradu poljoprivrednih proizvoda, objekti infrastrukture, objekti trgovačkim sadržajima, tržni centri, izložbeni centri i druge poslovne i kompatibilne namjene. Uslov za navedene namjene je da nemaju negativan uticaj na ljude i životnu sredinu. Dalje, u poglavlju 9.6.2. UTU za izgradnju objekata na površinama za industriju i proizvodnju gdje nema obaveze izrade detaljnih razrada se navodi: Prilikom izdavanja UTU za ove vrste objekata poštovati Opšta urbanistička pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja i to: poglavlja 9.4.1.1. i 9.4.1.2., kao i posebna urbanistička pravila za građenje i uređenje prostora, koja su definisana za različite vrste objekata. Takođe, preduslov za izgradnju ovih objekata je da na prostoru od koga se formira urbanistička parcela ne postoji faktor ograničenja dat u poglavlju 9.3., pa se na osnovu izloženog može zaključiti da važećim planskim dokumentom PUPOHN kao lokalnim planom najvišeg reda, za predmetnu lokaciju, je data mogućnost direktne primjene, u skladu sa smjernicama definisanim tekstualnim dijelom pomenutog plana. Za potrebe uređenja prostora planom su dati uslovi za formiranje urbanističke parcele pri njegovom direktnom sprovođenju van zahvata detaljnih razrada, citirano:

Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju Plana van zahvata detaljnijih razrada – van zahvata planova nižeg reda, tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

- f) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice, tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom,
- g) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
- h) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,
- i) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta i
- j) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata,

a sve u skladu sa odredbama članova 51, 52 i 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).

U krajnjem su naveli da, shodno navedenom, a uzimajući u obzir zahtjev pravnog lica „Fortis Mont“ d.o.o. Herceg Novi za kupovinu dijela katastarske parcele broj 1097/1, KO Kameno, za potrebe proširenja privredne djelatnosti, koje se odnosi na izgradnju parking površine za smještaj mehanizacije, Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, daje sljedeće izjašnjenje:

Imajući u vidu da se predmetna katastarska parcela prema PUP-u OHN nalazi u zoni planirane namjene „industrija i proizvodnja - IP“, gdje postoji mogućnost njegove direktne primjene, ne

postoji smetnja da se udovolji predmetnom zahtjevu za kupovinu nepokretnosti u državnoj svojini, za potrebe formiranja urbanističke parcele ukoliko su ispunjeni naprijed navedeni uslovi.

Obzirom na protek vremena, Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi je dostavio i mišljenja broj 02-3-332-323/20-1/2 od 12.06.2020. godine i broj 02-3-332-323/20-1/3 od 16.09.2021. godine, u kojima je navedeno da nije došlo do izmjena u pogledu planske dokumentacije, pa s tim u vezi, ostaju pri mišljenjima koja je taj Sekretarijat sa aspekta prostorno planske dokumentacije dao dana 18.05.2020. godine (broj 02-3-332-323/20), 12.06.2020. godine (broj 02-3-332-323/20-1/1) i 12.02.2021. godine (broj 02-3-332-323/20-1/2).

Nadalje, obzirom da je uvidom u list nepokretnosti broj 47, KO Kameno, Opština Herceg Novi, utvrđeno da je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja "pašnjak 3. klase", ovo ministarstvo je tražilo mišljenje nekadašnjeg Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja i Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju nekadašnjeg Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj: 16-919/20-8125/2 od 20.06.2020. godine, je navedeno da je članom 22 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. list RCG", br. 15/92, 59/92, 27/94, "Sl. list CG", br. 73/10 i 32/11), propisano da se trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene, pa imajući u vidu dostavljena mišljenja nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatuje da su u skladu sa citiranom zakonskom odredbom, ispunjeni uslovi za korišćenje zemljišta u nepoljoprivredne svrhe.

Zatim, u dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, broj: 16-919/20-8125/6 od 01.03.2021. godine, je navedeno da imajući u vidu da nije došlo do izmjene u planskoj dokumentaciji, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede ostaje pri ranije datom mišljenju nekadašnjeg Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj 16-919/20-8125/2 od 20.06.2020. godine.

Takođe, obzirom na protek vremena, Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede je ovom ministarstvu dostavilo i mišljenje, broj 16-919/20-8125/8 od 19.10.2021. godine, u kojem je navedeno da imajući u vidu da nije došlo do izmjene u planskoj dokumentaciji, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede ostaje pri ranije datom mišljenju broj 16-919/20-8125/2 od 20.06.2020. godine i broj 16-919/20-8125/6 od 01.03.2021. godine.

Nadalje, ovo ministarstvo je preko nadležnog organa Uprave za katastar i državnu imovinu, iniciralo postupak parcelacije kod Područne jedinice Herceg Novi, koja je donijela rješenje broj 919-109-Up/I-1319/2-2021 od 28.12.2021. godine, kojim se vrši parcelacija katastarske parcele broj 1097/1, iz lista nepokretnosti broj 47, KO Kameno, svojina 1/1 Crna Gora, raspolaganje 1/1 Vlada Crne Gore i upisuje novo stanje koje glasi: katastarska parcela broj 1097/1, po kulturi "pašnjak 3. klase", površine 23.545 m² i katastarska parcela broj 1097/3, po kulturi "pašnjak 3. klase", površine 3.185 m², svojina 1/1 Crna Gora, raspolaganje 1/1 Vlada Crne Gore.

Takođe, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja 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 uz akt broj 01-012/21-2909/4 od 02.09.2021. godine, Izveštaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, evidentiranog kao dio katastarske parcele broj 1097/1, površine 3.185 m², upisane list nepokretnosti broj 47, KO Kameno, Opština Herceg Novi, od avgusta 2021. godine, prema kojem je vrijednost predmetne nepokretnosti po m² 18.00 €, što ukupno iznosi 57.330,00 €.

Pravni osnov za davanje saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Sl. list CG", 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 ovlaštenja vrši Crna Gora, raspolaze Vlada Crne Gore.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja 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, 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 I SOCIJALNOG STARANJA 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 Herceg Novi, upisanu u listu nepokretnosti broj 47, KO Kameno, iz "A" lista, označenu kao:-----
katastarska parcela broj 1097/3, po načinu korišćenja „pašnjak 3. klase”, površine 3.185 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 47, KO Kameno, iz "A" lista, označenu kao katastarska parcela broj 1097/3, po načinu korišćenja „pašnjak 3. klase”, površine 3.185 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 javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija i socijalnog staranja dana __.__.2022. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od __.__.2022. (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 Herceg Novi. -----
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, 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 katastar i državnu imovinu – Područne jedinice Herceg Novi, 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 Herceg Novom.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 47, KO Kameno, Opština Herceg Novi;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__. 2022. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od __.__.2022. godine;-----
- Uplatnice -----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

-Kupac (1) -----

-Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija i socijalnog staranja (1) -----

-Uprava za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi (1) -----

-Uprava prihoda i carina – Područna jedinica Herceg Novi (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 i socijalnog staranja
Ministar mr Miloško Spajić

Kupac:
