

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKIH PARCELA BR. 4151/48, 4151/49, 4151/50, 4151/51, 4151/53, 4151/56 I
4151/59, UPISANIH U LISTU NEPOKRETNOSTI BROJ 664, KO MAJSTOROVINA, OPŠTINA BIJELO
POLJE**

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo „Cmiljača 1800 Ski Resort“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom od 03.04.2020. godine, za dokompletiranje urbanističke parcele broj UP 4, Detaljne razrade lokaliteta Cmiljača, a sve u skladu sa članom 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09, 40/11).

Uvidom u dostavljeni zahtjev, utvrđeno je da je predmet istog kupovina katastarskih parcela u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, u obimu 1/1, i to:

- katastarske parcele broj 4151/48, u površini od 3.403 m², po načinu korišćenja „šume 2. klase“,
 - katastarske parcele broj 4151/49, u površini od 141 m², po načinu korišćenja „šume 2. klase“,
 - katastarske parcele broj 4151/50, u površini od 160 m², po načinu korišćenja „šume 2. klase“,
 - katastarske parcele broj 4151/51, u površini od 31 m², po načinu korišćenja „šume 2. klase“,
 - katastarske parcele broj 4151/53, u površini od 814 m², po načinu korišćenja „šume 2. klase“,
 - katastarske parcele broj 4151/56, u površini od 454 m², po načinu korišćenja „šume 2. klase“ i
 - katastarske parcele broj 4151/59, u površini od 654 m², po načinu korišćenja „šume 2. klase“,
- sve evidentirane u listu nepokretnosti broj 664, KO Majstorovina, Opština Bijelo Polje.

Takođe, uvidom u prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz predmetni zahtjev dostavljen i geodetski Elaborat parcelacije po PPPN Bjelasica i Komovi, kp 3883, 3884/1, 3884/4, 4151/1, 4151/16 i 4151/20, KO Majstorovina, Opština Bijelo Polje, izrađen od strane Agencije za geodetske radove „Geodeting“ d.o.o. Bijelo Polje, broj 13/02/20 od 13.02.2020. godine, a ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, dana 18.02.2020. godine, kao i Rješenje o parcelaciji, broj: 954-105-186/1-2020 od 09.03.2020. godine, donijeto od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bijelo Polje.

Utvrđeno je i da je podnosilac zahtjeva vlasnik katastarskih parcela evidentiranih u listu nepokretnosti broj 838, KO Majstorovina, koje ulaze u sastav urbanističke parcele UP 4, Detaljne razrade lokaliteta Cmiljača.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, broj: 06/1-332/20-3195/1 od 09.04.2020. godine, navedeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG – opštinski propisi“, broj 7/14) i Detaljne razrade lokaliteta „Cmiljača“ – Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi („Sl. list CG“, broj 4/11).

Shodno Prostorno urbanističkom planu Opštine Bijelo Polje, predmetne katastarske parcele se nalaze u zoni planiranoj za izgradnju planinskog turističkog centra – Cmiljača, za koji je u sklopu Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi urađena detaljna razrada, a osnovne namjene površina Baznog naselja “Cmiljača”, definisane Detaljnom razradom lokaliteta “Cmiljača” – Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi su: turizam, uslužno – komercijalni sadržaji, saobraćajne površine (servisne i pješačke komunikacije) i uređene zelene površine. Takođe, Bazno naselje Cmiljača obezbjeđuje smještajne kapacitete za turiste u blizini liftova i staza ski područja Žarski, a Cmiljača će služiti kao dodatni smještajni kapacitet tokom zimskih mjeseci i osnovni kapacitet ljetnje turističke destinacije. Bazno naselje planinskog centra Cmiljača sastoji se od zone 4 hotela i 22 bungalova i površina za polazište ski liftova, a sve zone su podijeljene na lokacije – urbanističke parcele. Naime, urbanistička parcela UP 4, koju između ostalih čine i predmetne katastarske parcele, nalazi se na južnoj strani Baznog naselja Cmiljača i shodno planiranoj namjeni površina, predviđena je za izgradnju turističkog naselja – hotela i smještajnih jedinica u objektima bungalova (hotel D i 5 bungalova). U krajnjem su naveli da, obzirom da je predmetna lokacija u zahvatu državnog planskog dokumenta, neophodno je za mišljenje obratiti se i Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Obzirom na ovako dato mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 04-125/104-1 od 10.04.2020. godine, navedeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu Baznog područja Planinski centar “Cmiljača”, u okviru Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi i čine sastavni dio urbanističke parcele UP 4, čija je namjena – turističko naselje.

Nadalje, obzirom da su predmetne katastarske parcele po načinu korišćenja “šume 2. klase”, ovo Ministarstvo je tražilo i mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, sa aspekta njihovih nadležnosti. U dostavljenom mišljenju, broj: 16-919/20-4011/4 od 22.04.2020. godine je navedeno, da je po predmetnom zahtjevu zatraženo mišljenje od Uprave za šume – Područne jedinice Bijelo Polje, kao nadležnog organa za gazdovanje šumama (akt broj: 3/11-311/20-148/1 od 21.04.2020. godine), koja je po predmetnom zahtjevu oformila komisiju i izjasnila se da sa aspekta pravilnog gazdovanja šumama i šumskim zemljištem, s obzirom da je ukupna tražena površina kako navode na ovim parcelama 0,56 ha, neznatna u odnosu na površinu odjela koja iznosi 59,10 ha i da neće doći do znatne promjene strukture sastojine, niti do promjene edafskih i orografskih prilika u njoj.

Naime, kako iz dostavljene dokumentacije proizilazi da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu Baznog područja Planinski centar "Cmiljača", u okviru Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi i čine sastavni dio urbanističke parcele UP 4, čija je planirana namjena "turističko naselje", Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja je konstatovalo da nema smetnji za otuđenje predmetnih katastarskih parcela, obzirom da je članom 7 Zakona o šumama ("Sl. list CG", br. 74/10, 40/11 i 47/15) propisano da se šumsko zemljište u državnoj svojini može otuđiti na osnovu odluke Vlade Crne Gore, ako se nalazi u području koje je prostornim planom predviđeno za promjenu namjene zbog izgradnje objekata od javnog interesa, što je u konkretnom slučaju.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedenih nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je aktom broj: 02-2420/2 od 24.04.2020. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti broj 664, KO Majstorovina, broj: 02-2420/3 od 21.04.2020. godine, prema kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti po m² iznosi 3,00 €, odnosno vrijednost traženih 5.657 m² iznosi ukupno 16.971,00 €.

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 i članu 40 stav 2 tačka 3 istog zakona, kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele).

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu čl. 29 stav 1 i čl. 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetnih nepokretnosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetnih 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, JMB -----, lična karta broj -----, izdata od Područne jedinice -----, dana ----- (slovima) godine sa rokom važenja ----- (slovima) godina (u daljem tekstu: Prodavac) i -----

KUPCA, sa sjedištem u -----, Ulica -----, matični broj -----, registarski broj -----, koje zastupa Izvršni direktor -----, rođen dana ----- (slovima) godine, u -----, državljanin -----, sa prebivalištem na adresi Ulica ----- u -----, JMB -----, lična karta broj -----, izdata od -----, dana ----- (slovima) godine, sa rokom važenja ----- (slovima) godina (u daljem tekstu: Kupac) -----
(Zajedno nazvani: Ugovorne strane) -----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nekretnine u Opštini Bijelo Polje, upisane u listu nepokretnosti broj 664, KO Majstorovina, iz "A" lista, označene kao: -----

- katastarska parcela broj 4151/48, po načinu korišćenja „šume 2. klase”, površine 3.403 m², -----
- katastarska parcela broj 4151/49, po načinu korišćenja „šume 2. klase”, površine 141 m², -----
- katastarska parcela broj 4151/50, po načinu korišćenja „šume 2. klase”, površine 160 m², -----
- katastarska parcela broj 4151/51, po načinu korišćenja „šume 2. klase”, površine 31 m², -----
- katastarska parcela broj 4151/53, po načinu korišćenja „šume 2. klase”, površine 814 m², -----
- katastarska parcela broj 4151/56, po načinu korišćenja „šume 2. klase”, površine 454 m² i -----
- katastarska parcela broj 4151/59, po načinu korišćenja „šume 2. klase”, površine 654 m². -----

II PRODAJA -----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 664, KO Majstorovina, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 4151/48, površine 3.403 m², katastarska parcela broj 4151/49, površine 141 m², katastarska parcela broj 4151/50, površine 160 m², katastarska parcela broj 4151/51, površine 31 m², katastarska parcela broj 4151/53, površine 814 m², katastarska parcela broj 4151/56, površine 454 m² i katastarska parcela broj 4151/59, površine 654 m², sve po načinu korišćenja „šume 2. klase”, 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 16.971,00 (slovima) eura, koja cijena je

ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana __.__.2020. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe 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 predmetnim nepokretnostima 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 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bijelo Polje. -----

Prodavac garantuje Kupcu da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i ograničenja, kao da ih ne terete nikakva potraživanja, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica, kao i da predmetne nepokretnosti nijesu 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 predmetnim nepokretnostima nijesu poznati i da kupuje nepokretnosti 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 Bijelo Polje, 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 nepokretnostima 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 Bijelom Polju.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 664, KO majstorovina, Opština Bijelo Polje;-----

-Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__. 2020. godine;-----

-Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od __.__.2020. godine;--
Uplatnice -----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

-Kupac (1) -----

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

-Uprava za nekretnine – Područna jedinica Bijelo Polje (1) -----

-Poreska uprava – Područna jedinica Bijelo Polje (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:
