

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 121/2, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 49, KO GOSTILJE
II, OPŠTINA DANILOVGRAD**

Ministarstvu finansija obratio se Ranko Jovović iz Danilovgrada, zahtjevom od 06.07.2020. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Države Crne Gore, i to dijela katastarske parcele broj 121, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", u površini od 2.740 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad (novoformirana katastarska parcela broj 121/2, po načinu korišćenja „pašnjak 5. klase“, u površini od 2.740 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad), obzirom da na predmetnoj katastarskoj parceli planira da se bavi sakupljanjem čajeva i drugog ljekovitog bilja i pečuraka, kao i držanjem pčela, a u daljoj perspektivi razmatra i mogućnost bavljenja eko-planinskim turizmom, za koje namjene bi izgradio potrebne objekte za povremeno stanovanje, tj. vikendicu sa sadržajima za smještaj i primarnu obradu ljekovitog i jestivog bilja, pčelarsku kućicu, a uslovno i nekoliko eko turističkih kućica – brvnara.

Uz predmetni zahtjev za kupovinu su dostavljen je i list nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad, od 02.07.2020. godine, u originalu, Kopija plana izdata od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad i geodetski Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, uslovne parcelacije na katastarskoj parceli broj 121, KO Gostilje II, izrađen od strane Preduzeća za izvođenje geodetskih radova i usluga „Geo-sistem“ d.o.o. Podgorica, od juna 2020. godine, a ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, dana 21.07.2020. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 04-125/243-1 od 15.07.2020. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata. 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 Danilovgrad.

Obzirom na ovako dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad, sa aspekta prostornog planiranja, koji je traženo mišljenje dostavio aktom broj: 06-332/20-997/1 od 17.07.2020. godine, u kom je navedeno da je katastarska parcela broj 121/2, KO Gostilje II, po Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad ("Sl. list CG –

opštinski propisi", br. 12/14 i 17/18) pripada prostorno funkcionalnoj cjelini – planinski dio opštine, poljoprivrednim površinama čija je opšta namjena – drugo poljoprivredno zemljište.

Nadalje, obzirom da je uvidom u list nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, utvrđeno da je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", Ministarstvo finansija je tražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj: 16-919/20-11190/2 od 14.09.2020. godine, u krajnjem je navedeno da je PUP-om Opštine Danilovgrad između ostalog predviđen turizam i proizvodnja zdrave (eko) hrane, pa Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatuje da se u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. list RCG", br. 15/92, 59/92, 27/94, "Sl. list CG", br. 73/10 i 32/11) predmetno zemljište može koristiti za navedenu namjenu.

Zatim, ovo ministarstvo je preko nadležnog organa Uprave za imovinu, iniciralo postupak parcelacije kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad, koja je donijela rješenje broj: 120-919/20-1064-UPi od 23.09.2020. godine, kojim se vrši cijepanje katastarske parcele broj 121, evidentirane u listu nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je aktom broj: 02-5802/1 od 25.09.2020. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti predmetne nepokretnosti, broj: 02-5802 od 18.09.2020. godine, **prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 2,00 €, odnosno vrijednost traženih 2.740 m² iznosi ukupno 5.480,00 €.**

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 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 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 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 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 Danilovgrad, upisanu u listu nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, iz "A" lista, označenu kao:----- katastarska parcela broj 121/2, po načinu korišćenja „pašnjak 5. klase”, površine 2.740 m².-----

----- **II PRODAJA** -----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 121/2, po načinu korišćenja „pašnjak 5. klase”, površine 2.740 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 dana __.__.2020. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od __.__.2020. 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 Danilovgrad. -----

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 Danilovgrad, 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 Danilovgradu.-

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__. 2020. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od __.__.2020. godine;-----
- Uplatnice -----

X PRIMJERCII UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----
-Kupac (1) -----
-Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----
-Uprava za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad (1) -----
-Poreska uprava – Područna jedinica Danilovgrad (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:
