



Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisanih u list nepokretnosti broj 345, KO Novo Selo, Opština Danilovgrad

Nekadašnja Uprava za imovinu dostavila je Ministarstvu finansija i socijalnog staranja, Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisanih u list nepokretnosti broj 345, KO Novo Selo, Opština Danilovgrad.

Naime, Keković Dejan obratio se zahtjevom za kupovinu nepokretnosti upisanih u list nepokretnosti broj 345, KO Novo Selo, Opština Danilovgrad i to:

- katastarske parcele, broj 1291/44, po načinu korišćenja „pašnjak 6. klase“, u površini od 7541m² ;
- katastarske parcele broj 1291/45, po načinu korišćenja „pašnjak 6. klase“, u površini od 145m² i
- katastarske parele, broj 1283/4, po načinu korišćenja „pašnjak 6. klase“, u površini od 141m².

Kako se u zahtjevu navodi, svrha kupovine predmetnog zemljišta je proširivanje vinograda i maslinjaka, kao i bavljenje proizvodnjom vina, rakije i maslinovog ulja.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, pribavljena su mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opštine Danilovgrad, za mišljenja sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dostavilo je mišljenje, broj 04-125/186-1 od 22. 06. 2020. godine, u kojem je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

S obzirom na to da je dostavljeno mišljenje od juna 2020. godine, to se Ministarstvo finansija i socijalnog staranja obratilo Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma zahtjevom za dostavljanje inoviranog mišljenja, koje je dostavilo izjašnjenje broj 04-100/13-1 od 15. 02. 2021. godine u kojem je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Takođe, s obzirom na protek vremena aktom od 29. oktobra 2021. godine traženo je inovirano mišljenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, ali isto nije dostavljeno.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opštine Danilovgrad, dostavio je mišljenje broj 06-332/20-982/1 od 27. 07. 2020. godine, u kojem je navedeno da se shodno Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad predmetne parcele pripadaju prostorno funkcionalnoj zoni – Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice, te da iste pripadaju poljoprivrednim površinama čija je opšta namjena Drugo poljoprivredno zemljište. U dopisu se takođe navodi da se dio novoformirane kat.parcele broj 1291/42 nalazi u dijelu gdje je određena obaveza izrade Detaljnog urbanističkog plana DUP Eco City.



Kako se dio novoformirane kat.parcele 1291/44 nalazi u dijelu gdje je određena obaveza izrade Detaljnog urbanističkog plana, traženo je dodatno izjašnjenje od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opštine Danilovgrad, da li se predmetna katastarska parcela može koristiti u svrhe koje podnosilac zahtjeva navodi odnosno da li postoje smetnje da se njegovom zahtjevu udovolji.

Aktom broj 06-332/20-1061/1 od 19. 08. 2020. godine Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad, obavijestio je da je svrha kupovine novoformirane kat. parcele broj 1291/44 proširenje postojećih vinograda i sadnja maslinjaka, te da nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu.

S obzirom na to da je dostavljeno mišljenje od jula 2020. godine, to se Ministarstvo finansija i socijalnog staranja obratilo Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opštine Danilovgrad zahtjevom za dostavljanje inoviranog mišljenja, koje je dostavilo izjašnjenje broj 06-332/21-78/1 od 27. 01. 2021. godine u kojem je navedeno da ostaju pri izjašnjenju broj 06-332/20-982/1 datom 22. 07. 2020. godine.

Imajući u vidu protek vremena od ranije datih mišljenja, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad dostavio je izjašnjenje, broj: 06-332/21-1745/1, u kome je navedeno da kat. parcele broj 1291/44, 1291/45, 1283/4 i 674/78 KO Novo Selo i KO Bandići, po Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 12/14 i 17/18) pripadaju prostorno funkcionalnoj zoni – Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice, da predmetne parcele pripadaju površinama naselja čija je opšta namjena – Građevinsko zemljište naselja i poljoprivrednim površinama, čija je opšta namjena drugo poljoprivredno zemljište, a kako je prikazano u grafičkom dijelu.

Dalje je navedeno da se dio katastarske parcele broj 1291/44 nalazi u dijelu gdje je određena obaveza izrade Detaljnog urbanističkog plana DUP Eco City („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 12/14 i 17/18), a kako je prikazano u grafičkom dijelu.

Ukazano je se DUP Eco City (prema Master planu „Duklja Nova, Crnogorski eco City“, Planet Cluster, Madrid) nalazi u okviru Prostorno funkcionalne zone Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice, da je orijentaciona površina zahvata plana oko 65 ha, a da će tačna granica biti utvrđena planom, odnosno Odlukom nadležnog opštinskog organa. Navedeno je i da je cilj izrade DUP-a urbanistička regulacija i stvaranje uslova za dalju realizaciju naselja prema rješenju iz Master plana „Duklja Nova, Crnogorski eco City“, Planet Cluster, Madrid.

Kako je uvidom u dostavljenu dokumentaciju, utvrđeno da su predmetne katastarske parcele po kulturi "pašnjaci 6. klase", to je traženo mišljenje sa aspekata nadležnosti Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je izjašnjenje aktom broj 16-919/20-11353/2 od 24. 09. 2020. godine u kom su u bitnom naveli da su shodno pravnim propisima ispunjeni uslovi za korišćenje zemljišta za navedenu namjenu.



Nadalje, traženo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da dostavi procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele.

Uprava za nekretnine je dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 02-7333/1 od 03. 11. 2020. godine, prema kojem vrijednost predmetnih katastarskih parcela, iznosi 23.481,00 €, odnosno 3 €/m².

Imajući u vidu protek vremena od ranije date procjene, Uprava za katastar i državnu imovinu je dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 01-012/21-7333/5-20 od 23. 11. 2021. godine, shodno kojem Komisija daje mišljenje da je ranija procjena sa datom cijenom od 3 €/m² realna, te Komisija ostaje pri ranijoj procjeni koja je urađena u 2020. godini.

Takođe, Uprava za nekretnine PJ Danilovgrad, dostavila je rješenje broj 120-919/20-1215-UPI od 15. 10. 2020. godine, kojim se dozvoljava upis promjene na nepokretnostima u katastarskom operatu KO Novo Selo, list nepokretnosti broj 345 KO Novo Selo, na način što će se katastarska parcela 1291/1, "pašnjak 6. klase", površine 254618 i katastarska parcela broj 1283/2, "pašnjak 6. klase", površine 667 m², upisane u B listu kao svojina Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore u obimu 1/1, upisati na dosadašnjeg imaoca prava sa dosadašnjim obimom i osnovom prava kao:

- katastarska parcela, broj 1291/1, „pašnjak 6. klase“, u površini od 246932m²
- katastarska parcela, broj 1291/44, „pašnjak 6. klase“, u površini od 7541m²;
- katastarska parcela broj 1291/45, „pašnjak 6. klase“, u površini od 145m²
- katastarska parcela, broj 1283/2, „pašnjak 6. klase“, u površini od 526 m²
- katastarska parcela, broj 1283/4, „pašnjak 6. klase“, u površini od 141m².

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 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.

Imajući u vidu svrhu kupovine predmetnog zemljišta (zasad maslina i vinograda i proizvodnja vina, rakije i maslinovog ulja), kao i dostavljena mišljenja nadležnih organa, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju nepokretnosti 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 predmetnih nepokretnosti, objavljivanje javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za davanje u prodaju nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te u krajnjem potpisivanje Ugovora o prodaji nepokretnosti kod nadležnog notara.

Sastavni dio prijedloga je i Prijedlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

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

Zaključen između: -----

MINISTARSTVA FINANSIJA I SOCIJALNOG STARANJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica ___ broj, PIB (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar Miloško Spajić ___, od oca, rođen u, dana (slovima), sa prebivalištem u, adresa, državljanin, JMB, lična karta broj, izdata od PJ ___, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj sa sjednice od (slovima) godine (u daljem tekstu: Prodavac)-----

i-----
___ od oca, rođen u, dana (SLOVIMA), sa prebivalištem u, adresa, državljanin Crne Gore, JMB, lična karta broj, izdata od PJ, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: Kupac)-----

(zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost u Opštini Danilovgrad, upisane u list nepokretnosti broj 345, KO Novo Selo, Opština Danilovgrad, iz "A" lista, označene kao:

- katastarska parcela, broj 1291/44, po načinu korišćenja „pašnjak 6. klase“, u površini od 7541m² ;
- katastarska parcela, broj 1291/45, po načinu korišćenja „pašnjak 6. klase“, u površini od 145m² i
- katastarska parcela, broj 1283/4, po načinu korišćenja „pašnjak 6. klase“, u površini od 141m².

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje da isplati kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iznosi € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija i socijalnog staranja, dana 2021. (slovima) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj od (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: ___, 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 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 u obimu prava 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, u obimu prava 1/1, sa čime je kupac saglasan.-----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati, a Kupac izjavljuje da nepokretnost kupuje 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 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 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, te saglasno konstatuju da je sadržina ovog ugovora dovoljna za njegovu punovažnost, a 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 Danilovgrad.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 345, KO Novo Selo, Opština Danilovgrad;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj sa sjednice od 2021. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti broj od 2021. godine;-----
- Uplatnice.-----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac (1) -----

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

Uprava prihoda i carina – Područna jedinica Danilovgrad (1)

Državna revizorska institucija (1) -----

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:

Kupac:
