



Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, i to katastarske parcele broj 2063, upisane u list nepokretnosti broj 293, KO Seoca, Opština Bar

Ministarstvu finansija – Direktoratu za imovinsko pravne poslove obratio se Dragoljub Dabanović iz Podgorice, zahtjevom za kupovinu katastarske parcele broj 2063, po načinu korišćenja dvorište, površine 57m² i ruševina porodične stambene zgrade površine 48m², upisane u list nepokretnosti broj 293, KO Seoca, opština Bar.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija – Direktorat za imovinsko pravne poslove tražilo je mišljenja Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, i Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, dostavilo je mišljenje br. 08-332/23-2025/2 od 05.05.2023. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene Nacionalni park "Skadarsko jezero" ("Sl. list RCG", br. 46/01) na prostoru koji je definisan kao naselja – izgrađene strukture. Istim aktom ukazuju da shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22) do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta - potrebno je da se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obratimo nadležnom organu lokalne uprave opštine Bar.

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, dostavio je mišljenje broj 07-041/23-311 od 12.05.2023. godine, u kojem je navedeno da je uvidom u Prostorno urbanistički plan Bara, utvrđeno da se katastarska parcela broj 2063 KO Seoca, nalazi u zoni čija je namjena - građevinski reon seoskih naselja (građevinsko i negrađevinsko zemljište) i zoni ostalih poljoprivrednih površina.

Imajući u vidu mišljenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene Nacionalni park "Skadarsko jezero", Ministarstvo finansija – Direktorat za imovinsko pravne poslove obratilo se Javnom preduzeću Nacionalni parkovi Crne Gore, za mišljenje sa aspekta njihove nadležnosti. Javno preduzeće Nacionalni parkovi Crne Gore dostavilo je mišljenje broj 03-1483/1 od 19.05.2023. godine, u kojem se navodi da se katastarska parcela broj 2063, ukupne površine 105m², upisana u list nepokretnosti broj 293, KO Seoca, opština Bar, ne nalazi u granicama Nacionalnog parka Skadarsko jezero, utvrđenim Zakonom o nacionalnim parkovima („Sl. List CG“, br. 28/14 i 39/16), saglasno čemu to Javno preduzeće nema ingerencije prilikom postupanja po predmetnom zahtjevu.

Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave članom 61 („Sl. list CG“, br. 98/23) novoformirano Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preuzelo je ovaj predmet od Ministarstva finansija (zaveden pod brojem 09-421/23-1717/1).

Takođe, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je mišljenje Direktorata za prostorno planiranje ovog ministarstva, i Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Direktorata za planiranje prostora dostavio je mišljenje elektronski putem mejla, dana 26. januara 2024. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene Nacionalni park "Skadarsko jezero", na prostoru koji je definisan kao naselja – izgrađene strukture, a da se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obratimo nadležnom organu lokalne uprave opštine Bar, shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.



Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, dostavio je mišljenje broj 07-041/23-311 od 12.05.2023. godine, u kojem je navedeno da je uvidom u Prostorno urbanistički plan Bara, utvrđeno da se katastarska parcela nalazi u zoni čija je namjena - građevinski reon seoskih naselja (građevinsko i negrađevinsko zemljište) i zoni ostalih poljoprivrednih površina.

Dalje, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je od Uprave za nekretnine da, u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09), izvrši procjenu vrijednosti predmete nepokretnosti.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine, dostavila je uz akt broj: 01-012/24-12095/4 od 03.04.2024. godine, Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta izrađen od strane centralne komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti, prema kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi 4,5 €/m². Odnosno kako je predmet zahtjeva za kupovinu nepokretnosti katastarska parcela broj 2063, po načinu korišćenja dvorište, površine 57m² i ruševina porodične stambene zgrade 48m², upisane u list nepokretnosti broj 293, KO Seoca, opština Bar, to ukupna vrijednost istih iznosi 472,50 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09), 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 navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 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 su i Nacrt Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.



NACRT

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

Zaključen između: -----

1. VLADE CRNE GORE - MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade br. 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar Janko Odović, od oca _____, rođen _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____, Ulica _____, diplomirani _____, državljanin _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima), ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj: _____ sa sjednice od (u daljem tekstu: Prodavac) -----

2. _____, od oca _____, rođenog dana _____. (____) godine, sa prebivalištem u _____, adresa naselje _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od strane MUP-a - FL _____, dana _____. (____) godine, i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: **Kupac**)-----
Zajedno nazvani: Ugovorne strane -----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje katastarsku parcelu broj 2063, po načinu korišćenja dvorište, površine 57m² i ruševina porodične stambene zgrade površine 48m², upisana u list nepokretnosti broj 293, KO Seoca, opština Bar.-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli iz člana 1 ovog ugovora.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi _____€ (____) eura, koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dana _____. (____) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od _____. (____) godine, koji čini sastavni dio ovog ugovora. -----

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je kupoprodajna cijena uredno i u cjelosti isplaćena uplatom na žiro račun Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 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 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 Bar. -----

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 Bar, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisane 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, ali 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 Baru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 293, KO Seoca, Opština Bar;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ___ od __. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj ___ od ____. godine;-----
- Uplatnice. -----

X PRIMJERCI UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----
Kupac (1)-----
Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (1) -----
Uprava za državnu imovinu Crne Gore (1)-----
Uprava za nekretnine – Područna jedinica Bar (1) -----
Poreska uprava – Područna jedinica Bar (1) -----
Državna revizorska institucija (1) -----
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore –Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Ministar

Janko Odović

Kupac:
