

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 592/2, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 49, KO GOSTILJE
II, OPŠTINA DANILOVGRAD**

Ministarstvu finansija obratio se Boško Iković iz Danilovgrada, zahtjevom od 12.12.2019. godine, za kupovinu nepokretnosti u svojini Države Crne Gore, i to dijela katastarske parcele broj 592, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", u površini od 520 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad (новоformirana katastarska parcela broj 592/2, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", u površini od 520 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad), u cilju izgradnje objekta povremenog stanovanja - vikendice.

Uvidom u prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz predmetni zahtjev dostavljen geodetski Elaborat uslovne parcelacije za katastarsku parcelu broj 592, KO Gostilje II, izrađen od strane geodetske agencije „Etalon Geo Office“ d.o.o. Podgorica, od 19.11.2019. godine, Kopija plana za predmetnu katastarsku parcelu, izdata od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad i list nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad, u originalu.

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: 104-133/335-1 od 18.12.2019. godine i broj: 04-125/414-1 od 21.10.2020. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata. Takođe su naveli i da, budući da 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 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: 06-1308/2 od 21.01.2020. godine i broj: 06-332/20-1894/1 od 30.10.2020. godine, u kom je navedeno da je shodno Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad ("Sl. list Crne Gore – opštinski propisi", br. 12/14 i 17/18) namjena predmetne katastarske parcele određena kao građevinsko zemljište naselja, što podrazumijeva da je pretežna namjena stanovanje, komercijalne djelatnosti, javne djelatnosti, komunalne djelatnosti i pejzažno uređenje, a kompatibilni sadržaji su poljoprivredno domaćinstvo, agro industrija i turizam. Takođe su naveli i da novoformirana katastarska parcela broj 592/2, KO Gostilje II, po pomenutom PUP Opštine

Danilovgrad pripada prostorno funkcionalnoj cjelini – planinski dio opštine, površinama naselja čija je opšta namjena građevinsko zemljište naselja. U krajnjem su istakli da, se može konstatovati da se može izvršiti kupovina predmetnog zemljišta u navedene svrhe, odnosno radi izgradnje objekta povremenog stanovanja – vikendice.

Nadalje, obzirom da je uvidom u list nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad, 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: 16-919/20-686/2 od 12.02.2020. godine i broj: 16-919/20-686/4 od 19.11.2020. godine, je navedeno da je Zakonom o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. list RCG", br. 15/92, 59/92, 27/94, "Sl. list CG", br. 73/10 i 32/11), uređeno korišćenje, uređenje i zaštita poljoprivrednog zemljišta. Naime, članom 19 istog zakona je propisano da se poljoprivredno zemljište može koristiti u nepoljoprivredne svrhe privremeno ili trajno, pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom, dok je članom 21 tog zakona definisano da se pod trajnom promjenom namjene poljoprivrednog zemljišta u smislu tog zakona, smatra svako iskorišćavanje obradivog poljoprivrednog zemljišta kojim se trajno onemogućava iskorišćavanje tog zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju (izgradnja objekata, pošumljavanje, ispuštanje štetnih i opasnih materija u količinama koje mogu oštetiti ili promijeniti proizvodnu sposobnost obradivog zemljišta i dr.). Takođe su istakli i da je članom 22 istog zakona 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. U krajnjem je navedeno, da imajući u vidu da se predmetno zemljište nalazi u zahvatu PUP-a, sa namjenom građevinsko zemljište naselja, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatuje da su ispunjeni uslovi za korišćenje zemljišta u nepoljoprivredne svrhe.

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: 120-945-UP-610/20 od 30.06.2020. godine, kojim se dozvoljava upis promjene na nepokretnosti u kat. operatu KO Gostilje II, list nepokretnosti broj 49, na način što će se katastarska parcela broj 592, "pašnjak 5. klase", površine 10502 m², ruševina 42 m², upisano u "B" listu lista na imena Crna Gora, svojina 1/1, Vlada Crne Gore, raspolaganje 1/1 upisati u "A" listu istog lista nepokretnosti, a u "B" listu na dosadašnje imaoce prava sa dosadašnjim obimom i osnovom prava kao: kat. parcela broj 592/1, ruševina površine 42 m², "pašnjak 5. klase", površine 9982 m² i kat. parcela broj 592/2, "pašnjak 5. klase", površine 520 m².

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: 02-1245/2 od 13.05.2020. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene dijela katastarske parcele 592, upisane list nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad, broj: 02-1245 od 11.05.2020. godine, prema kojem je vrijednost predmetne nepokretnosti po m² 5.00 €, što ukupno iznosi 2.600,00 €.

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 592/2, po načinu korišćenja „pašnjak 5. klase”, površine 520 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 592/2, po načinu korišćenja pašnjak 5. klase”, površine 520 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. (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 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 PRIMJERC I 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:
