



***Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u
posjedovni list broj 1693, KO Tuzi, Opština Tuzi***

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo Crnogorski elektrodistributivni sistem doo Podgorica (CEDIS) zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini države, i to dijela katastarske parcele br. 3459, upisane u posjedovni list br. 1693 KO Tuzi, po kulturi „autoput“, u površini od 2m², sopstvenik-posjednik Država Crna Gora (elaboratom parcelacije označena kao parcela br. 3459/2, KO Tuzi).

Kako je u zahtjevu navedeno, u toku su aktivnosti u cilju izgradnje DTS10/0,4kV „Nova 2 – Karabuško polje“, sa uklapanjem u VN mrežu Opštine Tuzi, pa je izgradnja predmetne TS planirana na UPTS2, u zoni „B“, u zahvatu DUP-a „Karabuško Polje“.

Uz zahtjev je dostavljen geodetski elaborat koji je uradila „GEOMAX Group“ doo Podgorica, broj: 7/19 od 21.01.2019. godine, ovjeren od strane nekadašnje Uprave za nekretnine Crne Gore.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, pribavljena su mišljenja resornih organa sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dostavilo je mišljenja, broj: 08-332/22-5203/2 od 11.07.2022. godine, broj: 08-100/152/1 od 15.07.2021. godine, broj: 04-125/249/1 od 20.07.2020. godine i broj: 104-133/305/1 od 27.11.2019. godine, u kojima je navedeno da se predmetna parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te je potrebno da se za mišljenje obratimo nadležnom organu lokalne uprave Opštine Tuzi.

Sekretarijat za urbanizam Opštine Tuzi dostavio je mišljenja, broj: 07-032/22-7721 od 22.07.2022. godine, broj: 07-032/20-7597 od 04.08.2020. godine i broj: 07-032/21-9570 od 16.07.2021. godine, u kojima je navedeno da se UPTS2 nalazi u zoni „B“ u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“, koja obuhvata djelove katastarskih parcela 3459 i 393/7 KO Tuzi, te da pripada mješovitoj namjeni i nalazi se uz saobraćajni koridor magistralnog puta Podgorica – Tuzi.

S obzirom na navedeno izjašnjenje Sekretarijata za urbanizam Opštine Tuzi, kao i da je predmetna katastarska parcela po kulturi „auto put“, Uprava za saobraćaj je ovom ministarstvu dostavila mišljenja po predmetnom zahtjevu, i to: broj: 03-12657/2 od 09.12.2019. godine, broj: 03-6800/2 od 17.08.2020. godine i broj: 04-7236/2 od 10.09.2020. godine, u kojima je navedeno da nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Takođe, Ministarstvo kapitalnih investicija – Direktorat za državne puteve, dostavilo je izjašnjenje, broj: 07-342/21-6549/2 od 2. septembra 2021. godine, u kome je navedeno da nema smetnji da se ne udovolji predmetnom zahtjevu.

Uprava za saobraćaj je, rješavajući po zahtjevu CEDIS-a, izdala saobraćajnu saglasnost, broj: 03-12695/2 od 16.12.2019. godine, na projektnu dokumentaciju za objekat DTS10/0,4kV 2x1000 kVA „Nova – Karabuško polje“, sa uklapanjem u VN mrežu, gdje je neophodan prelazak preko katastarske parcele br. 3459/1 KO Tuzi – magistralni put dionica Podgorica Tuzi.



Nadalje, nekadašnja Uprava za nekretnine Područna jedinica Podgorica donijela je Rješenje, br. 101-917/20-10653/20-UP od 22.09.2020. godine, kojim se dozvoljava promjena podataka nastala parcelacijom u kat. operatu KO Tuzi, pa novo stanje glasi, između ostalog, kat. parcela br. 3459/2 po kul. građevinska parcela površine 2 m², upisati u pos. list br. 1693 na ime Crna Gora, kao i Rješenje, broj: 954-101-UP-12959/20 od 10.11.2020. godine, kojim je uređen predmetni posjedovni list, pa je katastarska parcela broj 3459/2 upisana kao svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore.

Uprava za katastar i državnu imovinu je u prilogu akta, br. 01-012/21-4375/5 od 08.09.2021. godine, dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta, dio kat. parcele 3459 iz PL 1693 KO Tuzi, br. 02-7325/2-20 iz avgusta 2021. godine, kao i od 27.07.2022. godine, shodno kojem tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti na dan procjene iznosi 20,00 € (10,00 €/m²).

Napominjemo da je gore citiranim rješenjem Uprave za katastar i državnu imovinu Područne jedinice Podgorica izvršena promjena upisa u predmetnom posjedovnom listu na način što je katastarska parcela broj 3459/2, pov. 2 m², sada upisana kao građevinska parcela. Međutim, Područna jedinica Podgorica nas je obavijestila, u elektronskoj komunikaciji, da za KO Tuzi ne postoji šifra za građevinsku parcelu, pa mogu izdati samo posjedovni list u kome je ista upisana kao autoput. Imajući u vidu da u skladu sa zakonskim propisima autoputevi ne mogu biti u privatnoj svojini i da predstavljaju dobra od opšteg interesa koja su dostupna svima pod jednakim uslovima, zatražili smo od Uprave za katastar i državnu imovinu izjašnjenje na koji način da se prevaziđe ovaj problem.

S tim u vezi, Uprava za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica donijela je novo rješenje, br. 101-917/21-4375 DJ od 26.11.2021. godine, kojim se dozvoljava promjena culture u kat. operatu KO Tuzi u pos. listu br. 1693 na način što se za kat. parcel br. 3459/2 umjesto culture autoput površ. 2 m² upisuje kultura neplodno zemljište, upisana na Crna Gora sopstvenik-posjednik, Vlada Crne Gore raspolaganje. Takođe je navedeno da se promjena vrši na osnovu konstatacije samostalnog savjetnika I za katastarsko klasiranje zemljišta i šuma mr Lakić Veselina, dipl. ing. polj. br. 01-012-21-25375 od 29.10.2021. godine.

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 i članu 40 stav 2 tačka 1 istog Zakona kojim je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučaju prenosa zemljišta radi izgradnje objekata za potrebe državnih organa i organizacija, organa i organizacija jedinica lokalne samouprave i organizacija koje obavljaju javnu službu, koji posluju sredstvima u državnoj svojini, kao i drugih objekata u državnoj svojini, kao i u skladu sa čl. 184-186 Zakona o energetici.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija i cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju u smislu čl. 29 i 40 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, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

NACRT

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

Zaključen između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA I SOCIJALNOG STARANJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koje zastupa ministar mr Aleksandar Damjanović, od oca, rođen u, dana [], sa prebivalištem u, adresa, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB, lična karta broj, izdata od PJ, dana [] godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore, broj ___ sa sjednice od ___ (slovima) godine (u daljem tekstu: Prodavac)-----

i-----
CRNOGORSKOG ELEKTRODISTRIBUTIVNOG SISTEMA sa sjedištem u Podgorici, adresa Ulica Ivana Milutinovića br.12, PIB _____, koga zastupa _____ (u daljem tekstu: Kupac)-----

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

----- **I PREDMET PRODAJE** -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost u Opštini Tuzi, i to katastarsku parcelu broj 3459/2, površine 2 m², po načinu korišćenja neplodno zemljište, upisanu u posjedovni list broj 1693, KO Tuzi, Opština Tuzi.-----

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

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz posjedovnog lista broj 1693, KO Tuzi, Opština Tuzi, označenoj kao katastarska parcela broj broj 3459/2, površine 2 m², po načinu korišćenja neplodno zemljište, a Kupac se obavezuje da isplati kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.---

----- **III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA** -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana ___ (slovima) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe 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: 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 u obimu prava 1/1 kod Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica.-----

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 predmetnim nepokretnostima nijesu poznati, a Kupac izjavljuje da nepokretnosti 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 katastar i državnu imovinu – Područne jedinice Podgorica 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, 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 Podgorici.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- posjedovni list broj 1693, KO Tuzi, Opština Tuzi;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ___ od __. godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj __, od __. godine;----
- Uplatnice.-----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----
Uprava za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica (1) -----
Uprava prihoda i carina – Područna jedinica Podgorica (1) -----
Državna revizorska institucija (1) -----
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:

Kupac:
