

Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore – upisanih u listovima nepokretnosti br. 727, 879 i 801, KO Čeranića Gora, listovima nepokretnosti, br. 280 i 54, KO Gradačka Poljana i list nepokretnosti, broj 159, KO Konjsko

Ministarstvu finansija obratila se Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, zahtjevom broj 11-20-14229 od 14. maja 2020. godine, za kupovinu zemljišta u svojini Crne Gore u Opštini Nikšić, a u svrhu realizacije projekta „Izgradnje Vjetroelektrane Gvozd“ i to:

- katastarske parcele broj 5057/3, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 32 m²;
- katastarske parcele broj 5057/4, po kulturi „pašnjak 5. klase“ u površini od 20 m²;
- katastarske parcele broj 5057/5, po kulturi „neplodna zemljišta“, u površini od 173 m²;
- katastarske parcele broj 2834/2, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 225 m²;
- katastarske parcele broj 2713/2, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 225 m²;
- sve upisane u list nepokretnosti broj 727, KO Čeranića Gora, Opština Nikšić;
- katastarske parcele broj 2942/3, po kulturi „pašnjak 7. klase“, u površini od 1127 m²,
- katastarske parcele broj 2942/4, po kulturi „pašnjak 7. klase“, u površini od 120 m²
- katastarske parcele broj 2942/5, po kulturi „pašnjak 7. klase“, u površini od 225 m²,
- sve upisane u list nepokretnosti broj 879, KO Čeranića Gora, Opština Nikšić;
- katastarske parcele broj 2941/2, po kulturi „neplodna zemljišta“, u površini od 225 m², upisane u list nepokretnosti broj 801, KO Čeranića Gora, Opština Nikšić;
- katastarske parcele 784/2, po kulturi „pašnjak 7. klase“, u površini od 513 m²
- katastarske parcele 784/3, po kulturi „pašnjak 7. klase“, u površini od 1011 m²,
- obje upisane u list nepokretnosti broj 280, KO Gradačka poljana, Opština Nikšić;
- katastarske parcele 765/2, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 2156 m²;
- katastarske parcele 766/2, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 604 m²
- obje upisane u list nepokretnosti broj 54, KO Gradačka poljana, Opština Nikšić;
- katastarske parcele broj 566/16, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 5399 m²;
- katastarske parcele broj 566/12, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 395 m²,
- katastarske parcele broj 566/13, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini 225 m²,
- katastarske parcele broj 566/14, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini 225 m²,
- katastarske parcele broj 566/15, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini 739 m²
- katastarske parcele broj 566/8, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini 57 m²;
- katastarske parcele broj 566/17, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 278 m²;
- katastarske parcele broj 566/18, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 221 m²;
- katastarske parcele broj 568/7, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 1878 m²
- katastarske parcele broj 568/8, po kulturi „krš kamenjar“, 808 m²;
- katastarske parcele broj 565/10, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 5326m²,
- katastarske parcele broj 565/8, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 129 m²,
- katastarske parcele broj 565/4, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 27 m²,
- katastarske parcele broj 565/5, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 80 m²,
- katastarske parcele broj 565/7, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 8 m²,
- katastarske parcele broj 565/9, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 1314 m²;
- sve upisane u list nepokretnosti broj 159, KO Konjsko, Opština Nikšić.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo Ministarstvo obratilo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma i Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić, za mišljenje sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, dostavilo je mišljenje, broj 104-125/142-1 od 27. maja 2020. godine i inovirano mišljenje broj 04-100/88-1 od 11. maja 2021. godine, u kojem je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

U izjašnjenju Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić, UP/Io br. 07-350-272 od 01. juna 2020. godine i dopunjenom mišljenju od 19. avgusta 2020. godine, ukazano je da se navedene katastarske parcele u okviru KO Dučice, Konjsko i KO Čeranića Gora, nalaze u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je drugo poljoprivredno zemljište (livade i pašnjaci) i garig, krš i kamenjar, kao i inovirano mišljenje broj 07-35-341 od 12. 05. 2021. godine u kojem je navedeno da ostaju pri prethodno datim mišljenjima.

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 879 KO Čeranića Gora utvrđeno da su katastarske parcele br. 2942/3, 2942/4 i 2942/5 po kulturi "šume 3. klase", a uvidom u list nepokretnosti broj 280 KO Gradačka poljana, utvrđeno je da su katastarske parcele br. 784/2 i 784/3, po kulturi "šume 3. klase", to se Ministarstvo finansija obratilo za mišljenje Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je mišljenje, broj: 16-919/20-7377/6 od 12. avgusta 2020. godine, u kojem se, između ostalog, navodi da je članom 7 Zakona o šumama („Sl. list CG“, br. 74/10 i 47/15) propisano da se šuma, odnosno šumsko zemljište u državnoj svojini može otuđiti samo po odluci Vlade, u slučaju ako se nalazi na području koje je prostornim planom predviđeno za promjenu namjene zbog izgradnje objekata od javnog interesa, pa imajući u vidu da je svrha zahtjeva „Izgradnja Vjetroelektrane Gvozd“, čime će se obezbijediti povećanje proizvodnje energije iz obnovljivih izvora, te da je proizvodnja električne energije djelatnost od javnog interesa, to ministarstvo konstatuje da su ispunjeni uslovi za korišćenje zemljišta za navedenu namjenu.

Takođe, ovo Ministarstvo obratilo se Upravi za nekretnine zahtjevom za promjenu načina korišćenja katastarskih parcela br. 2942/3, 2942/4 i 2942/5, upisanih u list nepokretnosti broj 879, KO Čeranića Gora i katastarskih parcela br. 784/2 i 784/3, upisanih u list nepokretnosti broj 280, KO Gradačka poljana.

U vezi sa navedenim, Elektroprivreda Crne Gore dostavila je Ministarstvu finansija original listove nepokretnosti broj 879, KO Čeranića Gora i 280, KO Gradačka Poljana, iz kojih je utvrđeno da je Uprava za nekretnine postupila po zahtjevu Ministarstva finansija i izvršila promjenu načina korišćenja predmetnih katastarskih parcela.

Nadalje, Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za nekretnine Crne Gore zahtjevom za procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele.

Uprava za nekretnine je dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 02-6283/4 od 22. decembra 2020. godine prema kojem vrijednost predmetnih katastarskih parcela iznosi 2 €/m², odnosno ukupno procijenjena vrijednost iznosi 47.530,00 €.

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, raspolaze Vlada.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju u smislu član 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 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 kupoprodaji kod nadležnog notara.

Sastavni dio prijedloga je i Prijedlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

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

Zaključen godine između: -----

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

i-----
sa sjedištem u ____, adresa ____, broj ____, PIB ____, (u daljem tekstu: Kupac)-----

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

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

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnosti u Opštini Nikšić, i to:

- katastarsku parcelu broj 5057/3, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 32 m²;
- katastarsku parcelu broj 5057/4, po kulturi „pašnjak 5. klase“ u površini od 20 m²;
- katastarsku parcelu broj 5057/5, po kulturi „neplodna zemljišta“, u površini od 173 m²;
- katastarsku parcelu broj 2834/2, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 225 m²;
- katastarsku parcelu broj 2713/2, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 225 m²;
- sve upisane u list nepokretnosti broj 727, KO Čeranića Gora, Opština Nikšić;
- katastarsku parcelu broj 2942/3, po kulturi „pašnjak 7. klase“, u površini od 1127 m²,
- katastarsku parcelu broj 2942/4, po kulturi „pašnjak 7. klase“, u površini od 120 m²
- katastarsku parcelu broj 2942/5, po kulturi „pašnjak 7. klase“, u površini od 225 m²,
- sve upisane u list nepokretnosti broj 879, KO Čeranića Gora, Opština Nikšić;
- katastarsku parcelu broj 2941/2, po kulturi „neplodna zemljišta“, u površini od 225 m², upisane u list nepokretnosti broj 801, KO Čeranića Gora, Opština Nikšić;
- katastarsku parcelu 784/2, po kulturi „pašnjak 7. klase“, u površini od 513 m²
- katastarsku parcelu 784/3, po kulturi „pašnjak 7. klase“, u površini od 1011 m²,
- obje upisane u list nepokretnosti broj 280, KO Gradačka poljana, Opština Nikšić;
- katastarsku parcelu 765/2, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 2156 m²;
- katastarsku parcelu 766/2, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 604 m²
- obje upisane u list nepokretnosti broj 54, KO Gradačka poljana, Opština Nikšić;
- katastarsku parcelu broj 566/16, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 5399 m²;
- katastarsku parcelu broj 566/12, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 395 m²,
- katastarsku parcelu broj 566/13, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini 225 m²,
- katastarsku parcelu broj 566/14, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini 225 m²,
- katastarsku parcelu broj 566/15, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini 739 m²
- katastarsku parcelu broj 566/8, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini 57 m²;

- katastarsku parcelu broj 566/17, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 278 m²;
 - katastarsku parcelu broj 566/18, po kulturi „pašnjak 5. klase“, u površini od 221 m²;
 - katastarsku parcelu broj 568/7, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 1878 m²
 - katastarsku parcelu broj 568/8, po kulturi „krš kamenjar“, 808 m²;
 - katastarsku parcelu broj 565/10, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 5326m²,
 - katastarsku parcelu broj 565/8, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 129 m²,
 - katastarsku parcelu broj 565/4, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 27 m²,
 - katastarsku parcelu broj 565/5, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 80 m²,
 - katastarsku parcelu broj 565/7, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 8 m²,
 - katastarsku parcelu broj 565/9, po kulturi „krš kamenjar“, u površini od 1314 m²;
- sve upisane u list nepokretnosti broj 159, KO Konjsko, Opština Nikšić.

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima 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 predmetne nepokretnosti iznosi (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana __ (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: 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 nepokretnostima 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 Nikšić.-----

Prodavac garantuje Kupcu da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i ograničenja, kao da ih ne terete nikakva potraživanja, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica, kao i da predmetne nepokretnosti nijesu 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 nekretnine – Područne jedinice Nikšić, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanim u tački 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 nepokretnostima 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 Nikšiću.-

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 727, KO Čeranića Gora, Opština Nikšić;-----
- List nepokretnosti broj 879, KO Čeranića Gora, Opština Nikšić;-----
- List nepokretnosti broj 801, KO Čeranića Gora, Opština Nikšić;-----
- List nepokretnosti broj 55, KO Gradačka Poljana, Opština Nikšić;-----
- List nepokretnosti broj 280, KO Gradačka Poljana, Opština Nikšić;-----
- List nepokretnosti broj 159, KO Konjsko, Opština Nikšić;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj __ sa sjednice od 2020. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti broj __ od __. godine;-----
- Uplatnice.-----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija i socijalnog staranja (1) -----

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Nikšić (1) -----

Poreska uprava – Područna jedinica Nikšić (1) -----

Uprava za imovinu Crne Gore (1) -----

Državna revizorska institucija (1) -----

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:

Kupac:
