

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKIH PARCELA BR. 2078/18, 2078/19 I 2078/20, UPISANIH U LIST NEPOKRETNOSTI
BROJ 734, KO PODGORICA III, GLAVNI GRAD PODGORICA**

Nekadašnjem Ministarstvu finansija obratila se Vesna Dedivanović iz Podgorice, zahtjevom od 13.10.2020. godine, za kupovinu nepokretnosti u svojini države Crne Gore, i to:

- katastarske parcele broj 2078/18, u površini od 637 m², po načinu korišćenja „livada 4. klase“, upisane u listu nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica,
- katastarske parcele broj 2078/19, u površini od 676 m², po načinu korišćenja „livada 4. klase“, upisane u listu nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica i
- katastarske parcele broj 2078/20, u površini od 507 m², po načinu korišćenja „livada 4. klase“, upisane u listu nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica,

u cilju privođenja namjeni predmetnog zemljišta, shodno planskom dokumentu.

Uvidom u prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz predmetni zahtjev dostavljen i list nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma i Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 04-125/404-1 od 16.10.2020. godine i Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 04-100/151-1 od 16.07.2021. godine, navedeno je da se katastarske parcele br. 2078/18, 2078/19 i 2078/20, nalaze 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 Glavnog grada.

Obzirom na ovako dato mišljenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja je tražilo i mišljenje Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, sa aspekta prostornog planiranja, koji je traženo mišljenje dostavio aktom broj 08-332/20-1153 od 05.11.2020. godine i aktom broj 08-332/21-1108 od 08.09.2021. godine, u kojima je navedeno da su postupajući po zahtjevu, izvršili uvid u registar planske dokumentacije i utvrdili da se predmetne katastarske parcele nalaze u zahvatu važećeg DUP-a “Konik-Sanacioni plan” – izmjene i dopune (Registar planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma, “Sl. list CG – opštinski propisi”, broj 27/10). S tim u vezi,

naveli su da su prema smjernicama iz pomenutog planskog dokumenta i nakon uvida u grafički priloga plana, utvrdili da katastarske parcele br. 2078/18, 2078/19 i 2078/20, KO Podgorica III, ulaze u sastav urbanističkih parcela UP 91, UP 92 i UP 93 – zona A.

S tim u vezi, ovo ministarstvo je zatražilo od nekadašnje Uprave za nekretnine informaciju koje sve katastarske parcele ili djelovi katastarskih parcela i u kojim površinama i vlasničkoj strukturi čine urbanističke parcele UP 91, UP 92 i UP 93, zona A, koje se nalaze u zahvatu DUP-a "Konik – Sanacioni plan" – izmjene i dopune ("Sl. list Crne Gore – opštinski propisi", broj 27/10).

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Podgorica dostavila je informaciju broj 101-917/21-305/DJ od 03.03.2021. godine, u kojoj je navedeno:

Urbanističku parcelu broj 91 čine sljedeće katastarske parcele:

- katastarska parcela broj 2078/18, površine 637 m², po načinu korišćenja "livada 4. klase", upisana u listu nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore;
- katastarska parcela broj 2078/17, površine 39 m², po načinu korišćenja "livada 4. klase", upisana u listu nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica;
- katastarska parcela broj 5471/39, površine 448 m², po načinu korišćenja "građevinska parcela", upisana u listu nepokretnosti broj 720, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica;
- katastarska parcela broj 5471/41, površine 43 m², po načinu korišćenja "građevinska parcela", upisana u listu nepokretnosti broj 720, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica i
- katastarska parcela broj 5469/39, površine 62 m², po načinu korišćenja "pašnjak 4. klase", upisana u listu nepokretnosti broj 1690, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore.

Urbanističku parcelu broj 92 čine sljedeće katastarske parcele:

- katastarska parcela broj 2078/19, površine 676 m², po načinu korišćenja "livada 4. klase", upisana u listu nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore;
- katastarska parcela broj 2078/16, površine 31 m², po načinu korišćenja "livada 4. klase", upisana u listu nepokretnosti broj 8122, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica;
- katastarska parcela broj 5471/38, površine 313 m², po načinu korišćenja "građevinska parcela", upisana u listu nepokretnosti broj 720, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica i

- katastarska parcela broj 5469/38, površine 329 m², po načinu korišćenja "pašnjak 4. klase", upisana u listu nepokretnosti broj 1690, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore.

Urbanističku parcelu broj 93 čine sljedeće katastarske parcele:

- katastarska parcela broj 2078/20, površine 507 m², po načinu korišćenja "livada 4. klase", upisana u listu nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore;
- katastarska parcela broj 2078/15, površine 35 m², po načinu korišćenja "livada 4. klase", upisana u listu nepokretnosti broj 8122, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica;
- katastarska parcela broj 2090/1510, površine 91 m², po načinu korišćenja "pašnjak 3. klase", upisana u listu nepokretnosti broj 8122, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica;
- katastarska parcela broj 5471/37, površine 388 m², po načinu korišćenja "građevinska parcela", upisana u listu nepokretnosti broj 720, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica;
- katastarska parcela broj 5469/37, površine 604 m², po načinu korišćenja "pašnjak 4. klase", upisana u listu nepokretnosti broj 1690, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore i
- katastarska parcela broj 5469/57, površine 153 m², po načinu korišćenja "pašnjak 4. klase", upisana u listu nepokretnosti broj 1690, KO Podgorica III, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore.

Nadalje, obzirom da je uvidom u list nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, utvrđeno da su predmetne katastarske parcele po načinu korišćenja "livada 4. klase", ovo ministarstvo je tražilo mišljenje nekadašnjeg Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj 16-919/20-12532/2 od 23.11.2020. 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, kao i da je članom 19 ovog zakona propisano da poljoprivredno zemljište može koristiti u nepoljoprivredne svrhe privremeno ili trajno pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom. Nadalje su naveli, da je članom 21 istog zakona, definisano da se pod trajnom promjenom namjene poljoprivrednog zemljišta, u smislu ovog 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.), a članom 22 istog zakona propisano je 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 su naveli da, kako je predmetno zemljište zahvaćeno DUP-om "Konik – Sanacioni plan" sa predviđenom namjenom stanovanje, a u skladu sa citiranim zakonskim odredbama, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatuje da su ispunjeni uslovi za korišćenje zemljišta u nepoljoprivredne svrhe.

Naime, zbog protoka vremena, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja je uputilo zahtjev Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, za dostavljanje inoviranog mišljenja, sa aspekta njihovih nadležnosti, pa je Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede dostavilo mišljenje, broj 16-919/20-12532/6 od 19.10.2021. godine, u kojem je ostalo pri navodima iz ranije datog mišljenja Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj 16-919/20-12532/2 od 23.11.2020. godine.

Takođe, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja tražilo je od Uprave za katastar i državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti. S tim u vezi, Uprava za katastar i državnu imovinu, dostavila je uz akt broj 01-012/21-4949/3 od 18.06.2021. godine, izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta, katastarke parcele broj 2078/18, površine 637 m², katastarske parcele broj 2078/19, površine 676 m² i katastarske parcele broj 2078/20, površine 507 m², sve iz lista nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, od juna 2021. godine, prema kojem je vrijednost predmetnih nepokretnosti po m² 329,00 €, što ukupno iznosi 598.780,00 €.

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 i socijalnog staranja 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 predmetnih 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 predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetnih 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 I SOCIJALNOG STARANJA 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 -----, 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 nekretnine u Glavnom gradu Podgorica, upisane u listu nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, iz "A" lista, označene kao:-----

- katastarska parcela broj 2078/18, po načinu korišćenja „livada 4. klase”, površine 637 m².-----
- katastarska parcela broj 2078/19, po načinu korišćenja „livada 4. klase”, površine 676 m² i-----
- katastarska parcela broj 2078/20, po načinu korišćenja „livada 4. klase”, površine 507 m².-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 2078/18, po načinu korišćenja „livada 4. klase”, površine 637 m², katastarska parcela broj 2078/19, po načinu korišćenja „livada 4. klase”, površine 676 m² i katastarska parcela broj 2078/20, po načinu korišćenja „livada 4. klase”, površine 507 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 predmetnih nepokretnosti iznosi _____ (slovima) eura, koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija i socijalnog staranja dana __.__.2021. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od __.__.2021. (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 predmetnim 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 1/1 kod Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica. -----

Prodavac garantuje Kupcu da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i ograničenja, kao da ih ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica, kao i da predmetne nepokretnosti nijesu predmet ugovora o zakupu. -----

Kupac je upoznat da je u „G” listu lista nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u odnosu na katastarske parcele br. 2078/18, 2078/19 i 2078/20, upisaza zabilježba prava prolaza – pravo službenosti prolaza u korist pravnog lica „Crnogorski elektrodistributivni sistem” d.o.o. Podgorica.-----

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 predmetnim nepokretnostima nijesu poznati i da kupuje nepokretnosti 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 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 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, 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 Podgorici.---

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 734, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica;-----
- 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 Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija i socijalnog staranja (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) -----
- Uprava za katastar i državnu imovinu - centrala (1)-----

UGOVARAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija i socijalnog staranja
Ministar mr Miloško Spajić



Kupac:

