

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 1018/2, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 49, KO GOSTILJE
II, OPŠTINA DANILOVGRAD**

Ministarstvu finansija i socijalnog staranja obratila se Pravoslavna Mitropolija Crnogorsko-Primorska – Manastir Prep. Paraskeve Petke, zahtjevom od 17.05.2021. godine, za kupovinu nepokretnosti u svojini države Crne Gore, i to dijela katastarske parcele broj 1018, po načinu korišćenja "pašnjak 6. klase", u površini od 642 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad (novoformirana katastarska parcela broj 1018/2, po načinu korišćenja "pašnjak 6. klase", u površini od 642 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad, svojina Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1), u cilju objedinjavanja parcele, jer se kako su naveli, na predmetnoj katastarskoj parceli nalazi bistijerna, koja je izgrađena prije 40 godina i pomoću koje se vrši snabdijevanje manastira vodom.

Uvidom u prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz predmetni zahtjev dostavljen i geodetski Elaborat uslovne parcelacije na katastarskoj parceli broj 1018, izrađen od strane ovlašćenog Preduzeća za izvođenje geodetskih radova „ETALON GEO OFFICE“ d.o.o. Podgorica, broj 53/21 od 06. maja 2021. godine, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, broj 120-917/21-423-DJ od 14.06.2021. godine.

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

U dostavljenom mišljenju Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj: 04-100/107-1 od 27.05.2021. 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja 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: 06-332/21-555/1 od 08.06.2021. godine, u kom je navedeno da shodno Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad ("Sl. list Crne Gore – opštinski propisi", br. 12/14 i 17/18), katastarska parcela broj 1018/2, KO Gostilje II,

pripada prostorno funkcionalnoj cjelini – planinski dio opštine, površinama naselja, čija je opšta namjena građevinsko zemljište naselja.

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 6. klase", Ministarstvo finansija i socijalnog staranja je tražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, broj: 16-919/21-3649/2 od 18.06.2021. godine, je navedeno da je članom 4 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. list RCG", br. 15/92, 59/92, 27/94, "Sl. list CG", br. 73/10 i 32/11), propisano da se poljoprivredno zemljište koristi za poljoprivrednu proizvodnju. Izuzetno od stava 1 ovog člana, poljoprivredno zemljište se može koristiti u nepoljoprivredne svrhe samo u slučajevima utvrđenim zakonom. Nadalje su naveli da je, članom 19 istog zakona 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 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 u odnosu na dostavljena izjašnjenja organa nadležnih u predmetnom postupku, a u skladu sa citiranim zakonskim odredbama, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede konstatuje da ne postoje smetnje da se predmetna lokacija privede namjeni, shodno planskom dokumentu, uz podsjećanje da u konačnom, odluku o raspolaganju državnom imovinom donosi Vlada Crne Gore.

Zatim, ovo ministarstvo je preko nadležnog organa Uprave za katastar i državnu imovinu, iniciralo postupak parcelacije kod Područne jedinice Danilovgrad, koja je donijela rješenje broj: 120-919/21-695 UPI od 16.07.2021. godine, kojim se vrši parcelacija – cijepanju nepokretnosti označene kao katastarska parcela broj 1018, "pašnjak 6. klase", površine 941 m², u "B" listu svojina 1/1 Crna Gora, raspolaganje 1/1 Vlada Crne Gore, a na osnovu geodetskog elaborata odrađenog od strane ovlašćene geodetske organizacije "ETALON GEO OFFICE" d.o.o. Podgorica, na način kako slijedi: katastarska parcela broj 1018/1, "pašnjak 6. klase", površine 299 m² i katastarska parcela broj 1018/2, "pašnjak 6. klase", površine 642 m², u "B" listu svojina LN broj 49, KO Gostilje II, svojina 1/1 Crna Gora, raspolaganje 1/1 Vlada Crne Gore.

Takođe, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja tražilo je od Uprave za katastar i državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti. S tim u vezi, Uprava za katastar i državnu imovinu, dostavila uz akt broj: 01-012/21-11834/5 od 01.09.2021. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene dijela katastarske parcele 1018, upisane list nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, Opština Danilovgrad, broj: 01-012/21-

11834 od 22.07.2021. godine, prema kojem je vrijednost predmetne nepokretnosti po m² 2.00 €, što ukupno iznosi 1.284,00 €.

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 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 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 nekretninu u Opštini Danilovgrad, upisanu u listu nepokretnosti broj 49, KO Gostilje II, iz "A" lista, označenu kao:-----
katastarska parcela broj 1018/2, po načinu korišćenja „pašnjak 6. klase”, površine 642 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, označenu kao katastarska parcela broj 1018/2, po načinu korišćenja „pašnjak 6. klase”, površine 642 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 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 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 katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Danilovgrad. -----
Prodavac garantuje Kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna od neupisanih prava i ograničenja, kao da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana 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 katastar i državnu imovinu – 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 __.__. 2021. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od __.__.2021. godine;-----
- Uplatnice -----

X PRIMJERCIMA 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 Danilovgrad (1)

-Uprava prihoda i carina – Područna jedinica Danilovgrad (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:
