

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKIH PARCELA BR. 407/9 I BR. 407/10, UPISANIH U LISTU NEPOKRETNOSTI BROJ 91,
KO REČ, OPŠTINA ULCINJ**

Ministarstvu finansija obratio se Deda Đonaj iz Ulcinja, zahtjevom od 10.05.2019. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Džave Crne Gore, i to:

- katastarske parcele broj 407/9, u površini od 2.882 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 91, KO Reč, Opština Ulcinj i
- katastarske parcele broj 407/10, u površini od 1.246 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 91, KO Reč, Opština Ulcinj

u cilju proširenja dvorišnog prostora.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 104-133/105-1 od 23.05.2019. godine, navedeno je da se predmetne katastarske parcele shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore nalaze na prostoru čija je namjena dijelom površine naselja, a dijelom šumske površine, koje su shodno grafičkom prilogu Režimi korišćenja prostora, označene kao šume 5. kategorije sa strogim režimom korišćenja, na kojima se ne mogu planirati turistički sadržaji. Takođe su naveli da, budući da se, shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno do roka iz člana 217 istog zakona, potrebno je obratiti se za mišljenje nadležnom organu lokalne uprave Opštine Ulcinj.

Obzirom na dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 05-164/1-19 od 23.05.2019. godine, navedeno je da se katastarske parcele br. 407/9 i br. 407/10, KO Reč, Opština Ulcinj nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja do 2020. godine ("Službeni list CG" – broj 16/2017), a da se na osnovu karte br. 12a "namjena površina" iz naprijed navedenog plana, dio katastarske parcele broj 407/9, KO Reč, nalazi u zahvatu "šumske površine", a dio katastarske parcele se nalazi u zahvatu "GP ruralna naselja". Takođe i dio katastarske parcele broj 407/10, KO Reč se nalazi u zahvatu "šumske površine", dok se dio iste katastarske parcele nalazi u zahvatu "GP ruralna naselja".

Sa navedenim mišljenjima Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, ovo ministarstvo je upoznalo podnosioca zahtjeva, koji je dana 04.06.2019. godine i dana 12.06.2019. godine Ministarstvu finansija dostavio dopune zahtjeva, u kojima izražava spremnost da obzirom na pomenuta data mišljenja, umjesto cijelih predmetnih katastarskih parcela kupi njihove djelove i to:

- dio katastarske parcele broj 407/9, u površini od 2.127 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 91, KO Reč, Opština Ulcinj i
- dio katastarske parcele broj 407/10, u površini od 1.017 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 91, KO Reč, Opština Ulcinj,

u cilju proširenja dvorišnog prostora.

Uz predmetni zahtjev je dostavljen i Geodetski elaborat originalnih podataka o izvršenim radovima, izrađen od strane geodetske agencije „Geopremjer“ d.o.o. Podgorica, ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore dana 12.06.2019. godine, a zaveden pod brojem: 953-4-63/2019.

S tim u vezi, Ministarstvo finansija je ponovo tražilo mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 104-133/153-1 od 17.06.2019. godine, navedeno je da se predmetne katastarske parcele shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore nalaze na prostoru čija je namjena dijelom površine naselja, a dijelom šumske površine, koje su shodno grafičkom prilogu Režimi korišćenja prostora, označene kao šume 5. kategorije sa strogim režimom korišćenja, na kojima se ne mogu planirati turistički sadržaji. Takođe su naveli da, budući da se, shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno do roka iz člana 217 istog zakona, potrebno je obratiti se za mišljenje nadležnom organu lokalne uprave Opštine Ulcinj.

U dostavljenom mišljenju Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, broj: 05-189/1-19 od 19.06.2019. godine, navedeno je da uvidom u spisak prijava i nanošenjem koordinate tačke 13, 14, 15, 16, 17, 26, 27 i 28 sa skice urađene od strane Društva za izvođenje radova i pružanje usluga „Geopremjer“ d.o.o. Podgorica i prema Prostorno urbanističkom planu Ulcinja do 2020. godine („Službeni list CG“ – broj 16/2017), na osnovu karte br. 12a „namjena površina“, katastarska parcela br. 407/9 i katastarska parcela br. 407/10, KO Reč, nalaze u zahvatu „GP ruralna naselja“. Takođe je navedeno i da se predmetne katastarske parcele nalaze van zahvata izrade detaljne planske dokumentacije (DUP-ova, UP-ova, LSL i DSL).

Nadalje, kako su predmetne katastarske parcele po načinu korišćenja „šuma 3. klase“, ovo ministarstvo je tražilo i mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja. U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj: 322-402/18-4 od 25.07.2019. godine, navedeno je da je to ministarstvo u cilju pripreme mišljenja zatražilo i dobilo pismeno izjašnjenje Uprave za šume – Područne jedinica Kotor, kao nadležnog organa za gazdovanje šumama (akt broj 144 od 10.07.2019. godine), iz kojeg u ključnom proizilazi da su djelovi

predmetnih katastarskih parcela devastirani prostor – golet prekriven žbunastim rastinjem i travama, kao i da u Upravi za šume za predmetni prostor ne postoji važeći program gazdovanja šumama. U krajnjem su naveli da, kako iz dostavljene dokumentacije proizilazi da je namjena predmetnog zemljišta dijelom površine naselja, a dijelom šumske površine, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatuje da sa aspekta njihovih nadležnosti nema smetnji da se udovolji zahtjevu stranke za kupovinu dijela katastarskih parcela, koje su prostornim planom označene kao "površine naselja", dok se dio koji je označen kao "šumske površine" treba izuzeti, obzirom da bi otuđenje bilo u suprotnosti sa članom 7 Zakona o šumama ("Službeni list CG", br. 74/10, 40/11 i 47/15).

Imajući u vidu ovako data mišljenja Sekretarijata za za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj i Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, Ministarstvo finansija je od Uprave za imovinu tražilo da kod Uprave za nekretnine – Područne jedinica Ulcinj, iniciraju pokretanje postupaka promjene kulture zemljišta i parcelacije.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj je donijela rješenje broj: 954-298/2019-SL. od 06.08.2019. godine, kojim se za predmetne katastarske parcele dozvoljava dioba i promjena kulture nepokretnosti, na osnovu Prostorno-urbanističkog plana Ulcinja do 2020. godine ("Službeni list CG", broj 16/17).

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedenih nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je uz akt broj: 02-6192/3 od 16.09.2019. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene katastarskih parcela br. 407/9 i br. 407/10, upisanih u listu nepokretnosti broj 91, KO Reč, Opština Ulcinj, Ul.kat.br. 02-152/19 od 27.08.2019. godine, prema kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti po m² iznosi 9,00 €, odnosno vrijednost traženih 3.144 m² je 28.300,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni 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.

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 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar, od oca, rođen, dana (slovima) godine, sa prebivalištem u, Ulica, diplomirani, državljanin Crne Gore, JMBG, 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, JMBG, 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 nepokretnosti u Opštini Ulcinj, upisane u listu nepokretnosti broj 91, KO Reč, iz "A" lista, označene kao:

- katastarska parcela broj 407/9, po načinu korišćenja „građevinska parcela”, površine 2.127 m² i
- katastarska parcela broj 407/10, po načinu korišćenja „građevinska parcela”, površine 1.017 m².

II PRODAJA

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 91, KO Reč, iz "A" lista, označenim kao katastarska parcela broj 407/9, po načinu korišćenja „građevinska parcela”, površine 2.127 m² i katastarska parcela broj 407/10, po načinu korišćenja „građevinska parcela”, površine 1.017 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 eura (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana __.__.2019. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj __ od __.__.2019. (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 nekretnine – Područna jedinica Ulcinj. -----

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, ukloni 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 nekretnine – Područne jedinice Ulcinj, 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 Ulcinju.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 91, KO Reč, Opština Ulcinj;-----

- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od __.__. 2019. godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj: _____ od __.__.2019. godine;-
- Uplatnice -----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

- Kupac (1) -----
- Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----
- Uprava za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj (1) -----
- Poreska uprava – Područna jedinica Ulcinj (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:
