

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti – katastarskih parcela broj 480/2, površine 54 m² i br. 483/2, površine 71 m², evidentiranih u LN br. 1544, KO Njeguši – Prijestonica Cetinje, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore

Ministarstvu finansija se obratio Đorđe Živković iz Tivta, zahtjevom za kupovinu dijela katastarskih parcela br. 480, ukupne površine 17.019 m² i br. 483, ukupne površine 355 m², evidentiranih u LN br. 1544, KO Njeguši – Cetinje, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore (po dostavljenom elaboratu uslovne parcelacije, to su katastarske parcele broj 480/2, površine 54 m² i broj 483/2, površine 71 m²), radi proširenja puta i prilaza njegovom stambenom objektu.

Uz zahtjev su dostavljeni: list nepokretnosti broj 1544 KO Njeguši za predmetne katastarske parcele br. 480 i br. 483, svojina Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, list nepokretnosti br. 2 KO Njeguši - Prijestonica Cetinje, za kat.parcele br. 448, br. 449, svojina podnosioca zahtjeva; kopija Plana namjene površina – Generalno urbanističko rješenje – Njeguši, kao i Geodetski elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, Geodetske organizacije za izvođenje geodetskih radova br. 251/18 od 16.07.2018. godine i izradu tehničke dokumentacije »GEOBIRO« d.o.o. Herceg Novi, sa skicom premjera.

Razmatrajući predmetni zahtjev Ministarstvo finansija se obratilo Ministarstvu održivog razvoja i turizma da sa aspekta prostornog planiranja, da mišljenje na predmetni zahtjev, isto je u dopisu broj: 104-32/182-3-2017 od 07.02.2019. godine, navelo da se predmetne katastarske parcele, shodno Prostornom plana posebne namjene nacionalnog parka »Lovćen«, nalaze u obuhvatu zaštitne zone nacionalnog parka, kao i da o predmetnom zahtjevu treba da se izjasni nadležni organ lokalne uprave Prijestonice Cetinje.

U dopisu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine - Prijestonice Cetinje, broj: 05-351/17-1288 od 20.02.2019. godine, se navodi da shodno Planu namjene površina Generalnog urbanističkog razrade Njeguša, novoformirana katastarska parcela br. 483/2 KO Njeguši, nalazi se u prostoru zaštitnih šuma, dok se novoformirana katastarska parcela br. 480/2 KO Njeguši, nalazi u prostoru poljoprivrednih površina koje su van zahvata kulturnog pejzaša. Dalje se navodi, da na površinama koje su u planu označene kao zaštitne šume, nije moguća gradnja novih objekata bilo koje namjene. Takođe se ističe, da smjericama navedenog planskog dokumenta na poljoprivrednim površinama, koje su van zahvata kulturnog pejzaša, nije moguća gradnja stambenih objekata, a iste su namijenjene obnavljanju poljoprivrede i na njima je moguća izgradnja štala, farmi, staklenika, plastenika, rasadnika i dr., uz uslov da je minimalna površina pod poljoprivrednim zemljištem 1000 m², dok smjericama Plana šumske površine na teritoriji prijestonice Cetinje, prirodno bogatstvo i dobro od opšteg interesa mora se održavati, obnavljati i koristiti, tako da se trajno očuvaju i povećaju njihove vrijednosti i ekološke funkcije.

Imajući u vidu da su parcele u listu nepokretnosti br. 1544, KO Njeguši – Prijestonica Cetinje, i to: kat. parcela br. 480, po kulturi upisana kao "pašnjak 4. klase" i br. 483, po kulturi upisana kao "šume 2. klase", Ministarstvo finansija je zatražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja na predmetni zahtjev. Isto je u dopisu br. 460-196/17-13 od 23.07.2019. godine, pored ostalog, istaklo, da se na katastarskoj parceli br. 483, po kulturi upisana kao "šume 2. klase", radi o zemljištu koje je u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Nacionalnog parka „Lovćen“, a koje se nalazi u obuhvatu zaštitne zone Nacionalnog parka, pa

za ovu katastarsku parcelu nije nadležno za davanje mišljenja po predmetnom zahtjevu. U vezi zemljišta (dio katastarske parcele br. 480/2, u površini od 54 m²), po kulturi upisana kao "pašnjak 4. klase", s obzirom na površinu koja s aspekta obavljanja poljoprivredne proizvodnje nema većeg značaja, ističe da sa stanovišta svojih nadležnosti nema smetnji da se ovom dijelu zahtjeva udovolji.

S obzirom da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene nacionalnog parka „Lovćen“, Ministarstvo finansija se za mišljenje obratilo i Nacionalnim parkovima Crne Gore, i isto je u svom dopisu br. 03-1789/1 od 05.07.2019. godine, navelo da imajući u vidu da se predmetne nepokretnosti nalaze van zone Nacionalnog parka Lovćen, ne prepoznaje ingerencije u odlučivanju po predmetnom zahtjevu.

S obzirom da je Ministarstvo održivog razvoja i turizma navelo da se shodno Prostornom planu posebne namjene Nacionalnog parka „Lovćen“ predmetne parcele nalaze u obuhvatu zaštitne zone nacionalnog parka, a da se shodno mišljenju JP Nacionalni parkovi Crne Gore iste ne nalaze u granicama Nacionalnog parka „Lovćen“, zatraženo je preispitivanje mišljenja navedenog ministarstva i isto je u novom mišljenju broj: 104-32/182-4-2017 od 02.08.2019. godine, istaklo da se iste nalaze u zoni Prostornog plana posebne namjene Nacionalnog parka „Lovćen“, koji obuhvata područje Nacionalnog parka „Lovćen“ sa zaštitnom zonom i koridorom žičare Kotor - Lovćen – Cetinje.

Imajući u vidu da se Ministarstvo održivog razvoja i turizma u prethodnom mišljenju nije precizno izjasnilo, da li se predmetne katastarske parcele, shodno navedenim planskim dokumentima, nalaze ispod predviđenog koridora navedene žičare, kao i da li iste mogu biti predmet kupoprodaje, Ministarstvo finansija se ponovo obratilo ovom organu, da da mišljenje na navedena pitanja i isto je u dopisu br. 04-125/69-1 od 05.03.2020. godine, navelo da se predmetne katastarske parcele nalaze van koridora planirane žičare Kotor – Lovćen – Cetinje, pa shodno s tim, ovo ministarstvo smatra da nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Na zahtjev Ministarstva finansija, Uprava za nekretnine PJ Cetinje je posredstvom Uprave za imovinu sproveda parcelaciju, katastarskih parcela br. 480, ukupne površine 17.019 m² i br. 483/2, ukupne površine 355 m², na osnovu kojeg su formirane katastarske parcele koje su predmet zahtjeva i to, br. 480/2, površine 54 m² i br. 483/2, površine 71 m², i evidentirane u LN br. 1544, KO Njeguši – Prijestonica Cetinje.

Uprava za nekretnine Crne Gore – Komisija za procjenu nepokretnosti za Područnu jedinicu Cetinje, na zahtjev Ministarstva finansija, uradila je procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti – katastarskih parcela br. 480/2, površine 54 m² i br. 483/2, površine 71 m², koja je utvrđena na ukupan iznos od 1.250,00 €, odnosno 10,00 €/m².

Pravni osnov za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore, sadržan je u članu 6 stav 1, članu 29 stav 1, Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), u kojima je između ostalog propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlaštenja vrši Crna Gora raspolaže Vlada Crne Gore.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija 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.

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 Darko Radunović, od oca _____, rođen _____, dana _____ (_____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, _____, državljanin Crne Gore, jmbg: _____, lična karta, broj _____, izdata od _____, dana _____ (_____) godine, sa rokom važenja _____ (_____) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj _____ od _____ (_____) godine i _____

KUPCA _____, rođenog _____, adresa _____ (u daljem tekstu: Kupac) -----

I PREDMET PRODAJE

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnosti - zemljište iz lista nepokretnosti broj 1544, KO Njeguši – Prijestonica Cetinje, označene kao katastarske parcele broj 480/2, površine 54 m², po kulturi „pašnjak 4. klase” i br. 483/2, površine 71 m², po kulturi „pašnjak 2. klase”, u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore. -----

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iznosi ukupno 1.250,00 € (hiljadu dvjestapedeset eura), odnosno 10,00 €/m², koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti održanog u Ministarstvu finansija dana _____ (_____) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa postupka javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od _____ (_____) godine, a koja cijena je isplaćena o čemu je kao dokaz Kupac dostavio uplatnicu Komisiji za prodaju. -----

III ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Prodavac garantuje Kupcu da je imalac 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 zakoniti imalac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen sa obimom prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Cetinje. -----

Prodavac garantuje Kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i 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, niti se nalazi u državini trećih lica. -----

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 imalac prava svojine sa obimom prava 1/1, sa čime je Kupac saglasan. -----

Prodavac izjavljuje Kupca da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati. -----

IV. PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OGRANIČENJA

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca danom notarske ovjere ovog ugovora. -----

V CLAUSULA INTABULANDI

Prodavac je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Cetinje, Kupac uknjiži kao imalac prava svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnost opisanu u članu I ovog ugovora.

VI TROŠKOVI

Porez na promet na nepokretnosti, naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti plaća Kupac.

VII 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, ali 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.

Ugovorne strane su saglasne da nakon notarske ovjere ovog ugovora ne postoje nikakva međusobna finansijska i druga potraživanja između ugovornih strana.

Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je Osnovni sud u Cetinju.

VIII SASTAVNI DIO UGOVORA

- List nepokretnosti broj 1544, KO Njeguši, Prijestonica Cetinje;
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____ godine;
- Zapisnik sa prodaje nepokretnosti putem javnog nadmetanja broj _____ od _____ godine;
- Uplatnice.

IX PRIMJERC I UGOVORA

Primjerak ovog ugovora dobijaju:

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1)

Kupac _____ (1)

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Cetinje (1)

Poreska uprava – Područna jedinica Cetinje (1)

Uprava za imovinu (1)

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)

Vrhovno državno tužilaštvo (1)

Državna revizorska institucija (1)

UGOVARAČI:

Prodavac:

Kupac:

Crna Gora – Vlada Crne Gore

Ministarstvo finansija

MINISTAR

Darko Radunović