

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 6448/5, UPISANE U LISTU NEPOKRETNOSTI BROJ 4595, KO NOVI
BAR, OPŠTINA BAR**

Ministarstvu finansija obratilo se Sead Gačević iz Podgorice, koga zastupa Ragip Gačević, zahtjevom od 15.02.2019. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Države Crne Gore, i to dijela katastarske parcele broj 6448/1, u površini od 65 m², po načinu korišćenja „javni putevi“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 2900, KO Novi Bar, Opština Bar (новоformirana katastarska parcela broj 6448/5, u površini od 65 m², po načinu korišćenja „građevinska parcela“, evidentirana u listu nepokretnosti broj 4595, KO Novi Bar, Opština Bar), u cilju kompletiranja urbanističke parcele UP 16, zona „B“, blok 5, DUP „Žukotrlica“, Bar.

Uz predmetni zahtjev je dostavljen i Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, izrađen od strane Geodetske agencije „Ekvidistanca“ d.o.o. Bar, broj 591/18 od 14.12.2018. godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, dana 15.02.2019. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju br. 104-133/28-1 od 22.02.2019. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, nalazi na prostoru koji je definisan kao površine naselja, dok je u mišljenju broj: 104-133/270-1 od 31.10.2019. godine navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata. 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 nadležnom organu lokalne uprave Opštine Bar.

Obzirom na dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenim mišljenjima br. 07-351/19-143 od 06.03.2019. godine i br. 07-351/19-1137 od 07.11.2019. godine, navedeno je da je uvidom u Detaljni urbanistički plan Žukotrlica („Sl. list CG“ – opštinski propisi broj 39/13), utvrđeno da urbanistička parcela broj UP 16, blok 5, zona B, pripada planiranoj namjeni – turizam. Takođe je navedeno da je uvidom u Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, urađen od strane Geodetske organizacije „Ekvidistanca“ d.o.o. iz Bara, ovjeren dana 15.02.2019. godine, utvrđeno da katastarska parcela broj 6448/5, KO Novi Bar, u površini od 65 m², ulazi u sastav urbanističke parcele UP 16, blok 5, zona B, prema DUP-u „Žukotrlica“.

Uvidom u list nepokretnosti broj 2900, KO Novi Bar, Opština Bar, utvrđeno je u odnosu na katastarsku parcelu broj 6448/1, u "G" listu upisana zabilježba prava službenosti u površini od 13, 4, 6 m², na kojoj se planira trasa rova širine 2 m, radi sanacije postojeće kanalizacione mreže u korist Opštine Bar, pa je ovo ministarstvo tražilo izjašnjenje Opštine Bar, u odnosu na pomenutu zabilježbu.

U dostavljenom izjašnjenju Opštine Bar broj: 01-522/1 od 05.03.2019. godine navedeno je da je u odnosu na predmetnu katastarsku parcelu izvršena zabilježba službenosti u korist Opštine Bar na katastarskoj parceli broj 6448/1, KO Novi Bar, od uticaja na eventualnu promjenu vlasništva na predmetnom dijelu katastarske parcele. Naime, iz priložene skice lica mjesta jasno se utvrđuje da se trasa postavljenog kraka hidrotehničke mreže cijelom dužinom proteže i nalazi na samoj južnoj ivici predmetnog dijela katastarske parcele, te da se kod činjenice da se u konkretnom slučaju radi o zakonskoj službenosti zasnovanoj u javnom interesu i to Zaključkom Vlade Crne Gore, broj: 08-1832 od 20.08.2015. godine, shodno odredbi člana 197 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", broj 19/09), podjelom poslužnog dobra, zasnovana stvarna službenost, nužno ostaje na dijelu na kojem se vrši. U tom smislu, ukazali su na činjenicu da jednom ustanovljena stvarna službenost dijeli sudbinu povlasnog, odnosno poslužnog dobra. Stoga, stvarna službenost se ni u kom slučaju ne može odvojiti ili otuđiti od dobra na kojem je konstituisana, zato što je vezana za poslužno dobro, tako da u pravnom prometu ima zajedničku pravnu sudbinu. Stvarna službenost je stvarno pravo, te se otuđenjem nepokretnosti i promjenom prava svojine ili u ovom slučaju dijela katastarske parcele, automatski vrši i prenos stvarne službenosti.

Imajući u vidu naprijed navedeno izjašnjenje Opštine Bar u odnosu na upisanu zabilježbu prava službenosti, ovo ministarstvo je sa istim upoznalo podnosioca zahtjeva, koji se izjasnio da uprkos predmetnoj zabilježbi ostaje pri podnijetom zahtjevu za kupovinu.

Nadalje, obzirom da je uvidom u list nepokretnosti broj 2900, KO Novi Bar, Opština Bar, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 6448/1 po načinu korišćenja "javni putevi", ovo ministarstvo je zatražilo mišljenje Ministarstva saobraćaja i pomorstva, sa aspekta njihovih nadležnosti.

S tim u vezi, Uprava za saobraćaj je aktom broj: 03-2200/2 od 06.03.2019. godine dostavila mišljenje, u kom je navedeno da se u konkretnom slučaju radi o formiranju urbanističke parcele UP 16, u okviru DUP-a "Žukotrlica", Opština Bar, a da je u sastav urbanističke parcele UP 16, u okviru DUP-a "Žukotrlica", Opština Bar, uključen i dio katastarske parcele broj 6448/1, u površini od 65 m². Zatim su naveli da je obaveza investitora prilikom gradnje objekata da izvrši dokompletiranje – formiranje urbanističke parcele, te da po pitanju dijela katastarske parcele broj 6448/1, u površini od 65 m², po kulturi "javni putevi", koji je u sastavu urbanističke parcele UP 16, u okviru DUP-a "Žukotrlica", Opština Bar, nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Imajući u vidu ovakvo izjašnjenje Uprave za saobraćaj, Ministarstvo finansija je od Uprave za imovinu zatražilo da kod Uprave za nekretnine – Područne jedinica Bar inicira pokretanje

postupka promjene kulture zemljišta i parcelacije. S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Bar je donijela rješenje broj: 954-550/1-19 i 954-1092/1-19 od 17.05.2019. godine, kojim se dozvoljava promjena upisa u KO Novi Bar, na nepokretnostima upisanim u listu nepokretnosti broj 2900 i rješenje broj: 954-2284/1-2019 od 23.07.2019. godine, kojim se dozvoljava promjena upisa podataka – kulture zemljišta u katastarskom operatu KO Novi Bar, na način da novo stanje glasi: katastarska parcela broj 6448/5, građevinska parcela, površine 65 m², iz "A" lista lista nepokretnosti broj 2900, KO Novi Bar, upisati u "B" list lista nepokretnosti broj "NOV", KO Novi Bar, na Crna Gora, ul. Jovana Tomaševića bb, Podgorica, mat. broj 02010666, u dijelu 1/1 svojina i Vlada Crne Gore, ul. Karađorđeva bb, pr.mat.br. 6010000063091.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je uz akt broj: 02-3613/3 od 19.07.2019. godine, Izvještaj o procijenjenoj vrijednosti nepokretne imovine – dijela katastarske parcele broj 6448/1 (novoformirana katastarska parcela broj 6448/5), upisana u listu nepokretnosti broj 2900, KO Novi Bar, svojina Crne Gore, raspolaganje Vlade Crne Gore, u obimu prava 1/1, od 08.07.2019. godine, **prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 156,00 €, odnosno vrijednost traženih 65 m² je ukupno 10.140,00 €.**

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", 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 i članu 40 stav 2 tačka 3 kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele).

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 nekretninu u Opštini Bar, upisanu u listu nepokretnosti broj 4595, KO Novi Bar, iz "A" lista, označenu kao: -----

- katastarska parcela broj 6448/5, po načinu korišćenja „građevinska parcela”, površine 65 m². -----

II PRODAJA -----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 4595, KO Novi Bar, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 6448/5, po kulturi „građevinska parcela”, površine 65 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 10.140,00 (deset hiljada stotinučetdeset) eura, koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana __.__.2019. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe 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 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 nekretnine – Područna jedinica Bar. -----

Kupac je upoznat da je u „G” listu lista nepokretnosti broj 4595, KO Novi Bar, Opština Bar, u odnosu na katastarsku parcelu broj 6448/5, upisana zabilješka prava službenosti u površini od 13, 4, 6 m², na kojoj se planira trasa rova širine 2 m, radi sanacije postojeće kanalizacione mreže u korist Opštine Bar.-----

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 nekretnine – Područne jedinice Bar, 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 Baru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 4595, KO Novi Bar, Opština Bar;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__. 2019. godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od __.__.2019. godine;-
- Uplatnice -----

X PRIMJERCI UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora nakon solemnizacije dobijaju: -----

-Kupac (1) -----

-Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----

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

-Poreska uprava – Područna jedinica Bar (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:
