

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 2022, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 273, KO BOGETIĆI,
OPŠTINA NIKŠIĆ**

Ministarstvu finansija obratila se Nada Marković iz Nikšića, zahtjevom od 15.07.2020. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Države Crne Gore, i to katastarske parcele broj 2022, u površini od 1.137 m², po načinu korišćenja „šuma 5. klase“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 273, KO Bogetići, Opština Nikšić, u cilju izgradnje pomoćnog objekta za smještaj radne snage i potrošnog materijala, obzirom da se bavi proizvodnjom poljoprivrednih proizvoda.

Uvidom u predmetni zahtjev, utvrđeno je da je registrovana u Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja, kao nosilac poljoprivrednog gazdinstva, kao i da se odobravanje Glavnog projekta poljoprivrednog objekta za uzgoj stoke na katastarskim parcelama br. 2086 i 2087, KO Bogetići, nalazi u završnoj fazi, a katastarska parcela koja je predmet zahtjeva za kupovinu je locirana u neposrednoj blizini navedenih katastarskih parcela.

Uz predmetni zahtjev za kupovinu su dostavljen je i list nepokretnosti broj 273, KO Bogetići, Opština Nikšić, od 06.07.2020. godine, u originalu i Kopija plana, broj: 956-77 od 06.07.2020. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Nikšić.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 04-125/255-1 od 21.07.2020. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata. Takođe su naveli i da, budući da se shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona, potrebno je za mišljenje obratiti se nadležnom organu lokalne uprave Opštine Nikšić.

Obzirom na ovako dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić, sa aspekta prostornog planiranja, koji je traženo mišljenje dostavio aktom UP/Io br. 07-350-420 od 23.07.2020. godine, u kom je navedeno da je uvidom u plansku dokumentaciju, utvrđeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u okviru Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić, u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: drugo poljoprivredno zemljište (livade i pašnjaci). Zatim su naveli i da je za regulacione linije određena granica između uređene javne površine i površine za koju će se raditi projekat uređenja, u sklopu Glavnog

projekta predmetnog objekta. Takođe su naveli i da se objekat u funkciji poljoprivrede može graditi na prostoru koji je PUP-om Opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište van gradskog područja, poljoprivredne površine, poljoprivredne površine i stanovanje, površine zaštitnih šuma (od erozije), goleti i kamenjari. U krajnjem su istakli da, površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta iznosi minimalno 800 m², kao i da lokacija može biti posebna parcela ili predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva, a urbanistički parametri i kapaciteti su: maksimalni indeks zauzetosti 0,50, maksimalna površina pod objektima 1500, maksimalni indeks izgrađenosti 1,00, maksimalna bruto građevinska površina 2000 i maksimalna spratnost P+1. Naime, katastarska parcela broj 2022, KO Bogetići, ne predstavlja urbanističku parcelu, jer za navedeno područje nije urađen Detaljni urbanistički plan.

Nadalje, obzirom da je uvidom u list nepokretnosti broj 273, KO Bogetići, utvrđeno da je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja "šuma 5. klase", Ministarstvo finansija je tražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj: 16-919/20-10081/4 od 07.09.2020. godine je navedeno, da je to ministarstvo u cilju pripreme mišljenja zatražilo izjašnjenje od Uprave za šume – Područna jedinica Nikšić, kao nadležnog organa za gazdovanje šumama (akt broj: 01-919/20-2868/4 od 13.08.2020. godine), koja je po predmetnom zahtjevu oformila komisiju i obavijestila Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja da se radi o parceli koja nije po kulturi "šuma 5. klase", kako je definisano u listu nepokretnosti broj 273, KO Bogetići, već u najvećem šumsko zemljište obraslo šumskim rastinjem, pa s tim u vezi cijene zahtjev opravdanim. Zatim su, u odnosu na dostavljeni zahtjev, pribavljena izjašnjenja i mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma, Uprave za šume i Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić, ukazali na član 7 Zakona o šumama ("Sl. list CG", br. 74/10, 40/11 i 47/15), kojim je propisano da se šumsko zemljište u državnoj svojini može otuđiti samo na osnovu odluke Vlade Crne Gore, ako se nalazi na području koje je prostornim planom predviđeno za promjenu namjene zbog izgradnje objekata od javnog interesa.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o katastarskoj parceli koja je PUP-om Opštine Nikšić definisana kao građevinska zona sa predviđenom namjenom – drugo poljoprivredno zemljište, gdje se mogu graditi objekti u funkciji poljoprivrede i imajući u vidu mišljenje Uprave za šume, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja je konstatovalo da nema smetnji za davanje pozitivnog mišljenja.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je aktom broj: 02-5761/1 od 17.09.2020. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretne imovine –

katastarske parcele broj 2022, po načinu korišćenja „šuma 5. klase“, površine 1.137 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 273, KO Bogetići, Opština Nikšić, u svojini Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, broj: 02-5761 od 15.09.2020. godine, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi ukupno 3.794,00 €.

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 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 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 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 -----, 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 Nikšić, upisanu u listu nepokretnosti broj 273, KO Bogetići, iz "A" lista, označenu kao: ----- katastarska parcela broj 2022, po načinu korišćenja „šuma 5. klase“, površine 1.137 m². -----

II PRODAJA -----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 273, KO Bogetići, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 2022, po načinu korišćenja „šuma 5. klase“, površine 1.137 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 dana __.__.2020. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj ----- od __.__.2020. (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 Nikšić. -----

Prodavac garantuje Kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna od neupisanih prava i ograničenja, kao 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. -----

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 Nikšić, 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 Nikšiću.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 273, KO Bogetići, Opština Nikšić;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__. 2020. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od __.__.2020. godine;-----
- Uplatnice -----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----
-Kupac (1) -----
-Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----
-Uprava za nekretnine – Područna jedinica Nikšić (1) -----
-Poreska uprava – Područna jedinica Nikšić (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:
