

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 2995, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 73, KO JASTREB,
OPŠTINA DANILOVGRAD**

Ministarstvu finansija i socijalnog staranja obratila se Vesna Stanković iz Podgorice, zahtjevom od 24.12.2020. godine, za kupovinu nepokretnosti u svojini države Crne Gore, i to katastarske parcele broj 2995, po načinu korišćenja "livada 3. klase", u površini od 1.158 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 73, KO Jastreb, Opština Danilovgrad, svojina Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1, u cilju proširenja dvorišnog prostora, s obzirom da je, kako je navela, vlasnica susjednih katastarskih parcela br. 2992, 2993, 2994, 2996, 2997, sve evidentirane u listu nepokretnosti broj 1416, KO Jastreb, Opština Danilovgrad.

Uvidom u prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz predmetni zahtjev dostavljen list nepokretnosti u kojem je evidentirana predmetna katastarska parcela, izrađen od strane nekadašnje Uprave za nekretnine – Područne jedinice Danilovgrad, broj 120-919-9080/2020 od 23.12.2020. godine i Kopija plana za istu, izrađena od strane Uprave za nekretnine – Područne jedinice Danilovgrad, broj 120-956-2/420 od 23.12.2020. 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 04-125/511-1 od 26.01.2021. godine i broj 08-100/205-1 od 16.09.2021. 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.

S 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 aktima broj 06-332/21-90-2 od 05.02.2021. godine i broj 06-332/21-433/1 od 28.04.2021. godine, u kojima je navedeno da shodno Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad ("Sl. list Crne Gore – opštinski propisi", br. 12/14 i 17/18), katastarska parcela broj 2995, KO Jastreb, pripada prostorno funkcionalnoj zoni – površine za industriju i proizvodnju – radne zone. Zatim su naveli i da se, predmetna katastarska parcela nalazi u zaštićenju zoni Parka prirode "Rijeka Zeta", te shodno tome, članom 5 Odluke o

proglašenju Parka prirode "Rijeka Zeta" ("Sl. list CG", broj 69/19), između ostalog propisano je sljedeće:

"Zabranjene aktivnosti u zoni zaštite III su:

- 5) uništavanje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa;
- 6) uznemiravanje životinjskih vrsta u period reprodukcije;
- 7) ispuštanje otpadnih voda i unošenje zagađujućih materija;
- 8) unošenje alohtonih vrsta.

U zoni zaštite III mogu se:

- 8) sprovoditi intervencije u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unaprjeđenja zaštićenog područja;
- 9) razvijati naselja i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj se ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja;
- 10) razvijati poslovno-industrijska i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj se ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja;
- 11) vršiti radovi na uređenju objekata kulturno-istorijskog nasljeđa i tradicionalne gradnje;
- 12) sprovoditi očuvanje i unaprjeđenje tradicionalnih djelatnosti lokalnog stanovništva;
- 13) selektivno i ograničeno koristiti prirodni resursi u skladu sa Planom upravljanja;
- 14) sprovoditi svi oblici aktivnog turizma koji ne ugrožavaju vrijednosti Parka prirode."

Takođe u naveli i da su mišljenja, da bi možda nadležni organ, za izradu tehničke dokumentacije (projektant), na osnovu svega navedenog, mogao sagledati mogućnosti vezane za uređenje i izgradnju na predmetnoj katastarskoj parceli i dati preciznije informaciju u odnosu na planiranu nameru korišćenja predmetne katastarske parcele podnosioca zahtjeva.

Imajući u vidu naprijed dato mišljenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad, u kojem je između ostalog navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zaštićenoj zoni Parka prirode "Rijeka Zeta", a s obzirom da je Skupština Opštine Danilovgrad na sjednici od 07.02.2020. godine donijela Odluku o osnivanju Društva sa ograničenom odgovornošću "Park prirode Rijeka Zeta" ("Sl. list CG – opštinski propisi", broj 6/20) i da organi društva vezano za upravljanje istog još nijesu osnovani, a da je Opština Danilovgrad osnivač navedenog društva, to je ovo ministarstvo zatražilo izjašnjenje Opštine Danilovgrad, sa aspekta njihovih nadležnosti.

Predsjednik Opštine Danilovgrad dostavio je mišljenje, broj 01-421/21-823/1 od 02.06.2021. godine, u kojem je navedeno da je Opština Danilovgrad mišljenja da nema smetnji da se udovolji podnijetom zahtjevu, uz obavezu poštovanja planom predviđene namjene prostora (Prostorno urbanistički plan Opštine Danilovgrad), kao i poštovanja smjernica studije Parka prirode "Rijeka Zeta".

Nadalje, obzirom da je uvidom u list nepokretnosti broj 73, KO Jastrebo, Opština Danilovgrad, utvrđeno da je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja "livada 3. 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: 16-919/21-3370/2 od 15.06.2021. godine, je navedeno da je članom 19 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 može koristiti u nepoljoprivredne svrhe privremeno ili trajno, pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom, dok je članom 21 istog zakona definisano da se pod trajnom promjenom namjene poljoprivrednog zemljišta, u smislu ovog zakona, smatra svako iskorišćavanje obradivog poljoprivrednog zemljišta kojim se trajno onemogućava iskorišćavanje tog zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju (izgradnja objekata, pošumljavanje, ispuštanje štetnih i opasnih materija u količinama koje mogu oštetiti ili promijeniti proizvodnu sposobnost obradivog zemljišta i dr.), a članom 22 navedenog zakona, propisano je 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 su navedeli, da imajući u vidu sve naprijed navedeno, a u skladu sa citiranim zakonskim odredbama, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede konstatuje da su ispunjeni uslovi za korišćenje zemljišta shodno planskom dokumentu i predviđenoj namjeni prostora, uz poštovanje smjernica studije Parka prirode "Rijeka Zeta", uz podsjećanje da u konačnom, odluku o raspolaganju državnom imovinom donosi 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 01-012/21-12539/3 od 02.09.2021. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 01-012/21-12539 od 22.07.2021. godine, prema kojem je vrijednost predmetne nepokretnosti po m² 10,00 €, što ukupno iznosi 11.580,00 €.

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, raspolaze 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 73, KO Jastreb, iz "A" lista, označenu kao katastarska parcela broj 2995, po načinu korišćenja „livada 3. klase”, površine 1.158 m².

II PRODAJA

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 73, KO Jastreb, iz "A" lista, označenu kao katastarska parcela broj 2995, po načinu korišćenja „livada 3. klase”, površine 1.158 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 . . . godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj od . . . (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 73, KO Jastreb, Opština Danilovgrad;-----

- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__.__. godine;-----

- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od __.__.__. godine;-----

- Uplatnice -----

X PRIMJERCIM 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:
