



***Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad***

Nekadašnja Uprava za imovinu dostavila je Ministarstvu finansija i socijalnog staranja, Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad.

Naime, Keković Dejan obratio se zahtjevom za kupovinu nepokretnosti upisane u list nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad i to katastarske parcele, broj 674/78, po načinu korišćenja „nepolodno zemljište“, u površini od 17310m<sup>2</sup>.

Kako se u zahtjevu navodi, svrha kupovine predmetnog zemljišta je proširivanje vinograda i maslinjaka, kao i bavljenje proizvodnjom vina, rakije i maslinovog ulja, što će doprinijeti proširenju plasmana dobara proizvedenih u Crnoj Gori.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, pribavljena su mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opštine Danilovgrad, za mišljenja sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dostavilo je mišljenje, broj 04-125/184-1 od 22. 06. 2020. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

S obzirom da je dostavljeno mišljenje od juna 2020. godine, to se Ministarstvo finansija i socijalnog staranja obratilo Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma zahtjevom za dostavljanje inoviranog mišljenja, koje je dostavilo izjašnjenje broj 04-100/12-1 od 15. 02. 2021. godine u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

**Takođe, s obzirom na protek vremena aktom od 29. oktobra 2021. godine traženo je inovirano mišljenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, ali isto nije dostavljeno.**

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opštine Danilovgrad, dostavio je mišljenje broj 06-332/20-983/1 od 07. 07. 2020. godine, u kojem je navedeno da shodno Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad predmetna parcela pripada prostorno funkcionalnoj zoni - Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice, te da ista pripada poljoprivrednim površinama čija je opšta namjena Drugo poljoprivredno zemljište.

S obzirom da je dostavljeno mišljenje od jula 2020. godine, to se Ministarstvo finansija i socijalnog staranja obratilo Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opštine Danilovgrad zahtjevom za dostavljanje inoviranog mišljenja, koje je dostavilo izjašnjenje broj 06-332/21-78/1 od 27. 01. 2021. godine u kojem je navedeno da ostaju pri izjašnjenju broj 06-332/20-982/1 datom 07. 07. 2020. godine.



Imajući u vidu protek vremena od ranije datih mišljenja, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad dostavio je izjašnjenje, broj: 06-332/21-1745/1, u kome je navedeno da kat. parcele broj 1291/44 i 674/78, KO Novo Selo i KO Bandići, po Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 12/14 i 17/18) pripadaju prostorno funkcionalnoj zoni – Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice, da predmetne parcele pripadaju površinama naselja čija je opšta namjena – Građevinsko zemljište naselja i poljoprivrednim površinama, čija je opšta namjena drugo poljoprivredno zemljište, a kako je prikazano u grafičkom dijelu.

Dalje je navedeno da se dio katastarske parcele broj 1291/44 nalazi u dijelu gdje je određena obaveza izrade Detaljnog urbanističkog plana DUP Eco City („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 12/14 i 17/18), a kako je prikazano u grafičkom dijelu.

Ukazano je se DUP Eco City (prema Master planu „Duklja Nova, Crnogorski eco City“, Planet Cluster, Madrid) nalazi u okviru Prostorno funkcionalne zone Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice, da je orjentaciona površina zahvata plana oko 65 ha, a da će tačna granica biti utvrđena planom, odnosno Odlukom nadležnog opštinskog organa. Navedeno je i da je cilj izrade DUP-a urbanistička regulacija i stvaranje uslova za dalju realizaciju naselja prema rješenju iz Master plana „Duklja Nova, Crnogorski eco City“, Planet Cluster, Madrid.

Nadalje, nekadašnjoj Upravi za nekretnine Crne Gore podnijet je zahtjev za procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele.

Uprava za nekretnine je dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 02-7980/1 od 12. 11. 2020. godine prema kojem vrijednost predmetne katastarske parcele, iznosi 51.930,00 €.

Imajući u vidu protek vremena od ranije date procjene, Uprava za katastar i državnu imovinu je dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 01-012/21-7980/4-20 od 23. 11. 2021. godine, shodno kojem Komisija daje mišljenje da je ranija procjena sa datom cijenom od 3 €/m<sup>2</sup> realna, te Komisija ostaje pri ranijoj procjeni koja je urađena u 2020. godini.

**Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini („Službeni list CG“, broj 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 ovlaštenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada.**

Imajući u vidu svrhu kupovine predmetnog zemljišta (zasad maslina i vinograda i proizvodnja vina, rakije i maslinovog ulja), kao i dostavljena mišljenja nadležnih organa, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju nepokretnosti 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 davanje u prodaju nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti,



Crna Gora  
Ministarstvo finansija i socijalnog staranja

Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 242 835  
fax: +382 20 224 450  
[www.mif.gov.me](http://www.mif.gov.me)

dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te u krajnjem potpisivanje Ugovora o prodaji nepokretnosti kod nadležnog notara.

Sastavni dio prijedloga je i Prijedlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

----- **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI** -----

Zaključen između: -----

-----  
**MINISTARSTVA FINANSIJA I SOCIJALNOG STARANJA** sa sjedištem u Podgorici, Ulica \_\_\_\_ broj, PIB (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar Milojko Spajić \_\_\_\_, od oca, rođen u, dana (slovima), sa prebivalištem u, adresa, državljanin, JMB, lična karta broj, izdata od PJ \_\_\_\_, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore broj sa sjednice od (slovima) godine (u daljem tekstu: Prodavac)-----

-----  
i-----  
\_\_\_\_ od oca, rođen u, dana (SLOVIMA), sa prebivalištem u, adresa, državljanin Crne Gore, JMB, lična karta broj, izdata od PJ, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: Kupac)-----

(zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

----- **I PREDMET PRODAJE** -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost u Opštini Danilovgrad, upisanu u list nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad, iz "A" lista, označenu kao katastarska parcela broj 674/78, u površini od 17310 m<sup>2</sup>.-----

----- **II PRODAJA**-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 608, KO Bandići, iz "A" lista, označenu kao katastarska parcela broj 674/78, površine 17310 m<sup>2</sup> iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje da isplati kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.-----

----- **III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA** -----

Kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iznosi € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija i socijalnog staranja dana 2021. (slovima) 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: \_\_\_\_, 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 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 u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine - Područna jedinica Danilovgrad.-----

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, u obimu prava 1/1, sa čime je kupac saglasan.-----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati, a Kupac izjavljuje da nepokretnost kupuje 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 Danilovgrad, 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 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, te saglasno konstatuju da je sadržina ovog ugovora dovoljna za njegovu punovažnost, a 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 Danilovgrad.-----

#### **IX SASTAVNI DIO UGOVORA** -----

- List nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj sa sjednice od 2021. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti broj od 2021. godine;-----
- Uplatnice.-----

#### **X PRIMJERCII UGOVORA** -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac (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) -----  
-----

**UGOVORNE STRANE:**

Prodavac:

Kupac:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_