



Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, i to katastarske parcele broj 1055/23, upisane u list nepokretnosti broj 398, KO Motički Gaj I, opština Žabljak

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se Uprava za državnu imovinu aktom broj 02-012/26-324 od 20.01.2026. godine, kojim je dostavila Predlog za davanje saglasnosti za otkup katastarske parcele broj 1055/23, upisane u list nepokretnosti broj 398, KO Motički Gaj I, opština Žabljak, kako bismo isti uputili radnim tijelima Vlade, na razmatranje i odlučivanje.

Naime, Upravi za državnu imovinu obratio se Veselin Šipčić iz Podgorice zahtjevom za otkup katastarske parcele broj 1055/23, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 22m², upisane u list nepokretnosti broj 398 KO Motički Gaj I, u cilju dokompletiranja urbanističke parcele UP11 u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje – detaljna razrada lokaliteta “Savin kuk”.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, utvrdili smo da urbanističku parcelu UP11, pored državne katastarske parcele broj 1055/23 KO Motički Gaj I, čine i katastarske parcele br. 1055/3 i 1055/4, obje upisane u list nepokretnosti broj 503 KO Motički Gaj I, a koje su u svojini Šipčić Veselina, podnosioca predmetnog zahtjeva.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Uprava za državnu imovinu obratila se Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za mišljenje sa aspekta prostornog planiranja.

Direktorat za planiranje prostora dostavio je mišljenje broj 04-332/24-15080/2, u kojem navode da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Detaljne razrade lokaliteta „Savin kuk“ u okviru Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje (PPPN), u sklopu urbanističke parcele UP 11, koja je shodno grafičkom prilogu „Plan namjene površina“ definisana kao – mješovita namjena (stanovanje i turizam).

Dalje, Uprava za državnu imovinu obratila se Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno opremanje Opštine Žabljak za mišljenje sa aspekta prostornog planiranja. Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno opremanje aktom broj 04-332/24-1822/1, dostavio je izjašnjenje da se katastarska parcela br. 1055/23 nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje – Prostorni plan posebne namjene za NP Durmitor – Detaljna razrada lokaliteta “Savin kuk” (“Sl. list CG, br.47/16) i ista prema planu namjene površina čini dio urbanističke parcele UP11 – mješovite namjene.

Imajući u vidu navedeno mišljenje, Uprava za državnu imovinu obratila se Javnom preduzeću za upravljanje Nacionalnim parkovima Crne Gore za mišljenje sa aspekta svojih nadležnosti, a koje je aktom broj 03-984/1 od 13.06.2025. godine, dostavilo izjašnjenje u kojem se navodi da se navedena nepokretnost nalazi u granicama Nacionalnog parka “Durmitor”, utvrđenih Zakonom



o nacionalnim parkovima Crne Gore ("Službeni list CG br.28/2014, 39/2016 i 84/2024), te da imajući u vidu mjesto na kojem se ponuđena nepokretnost nalazi i površinu parcele čija se kupovina traži, to Javno preduzeće je mišljenja da se može izvršiti prodaja predmetne parcele.

Povodom gore navedenog, Komisija za procjenu nepokretnosti Uprave za državnu imovinu je, shodno članu 43 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09, 40/11, 23/25 i 160/25), izvršila procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti i dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku otkupa br. 02-012/25-15982, prema kojoj procijenjena vrijednost katastarske parcele broj 1055/23 KO Motički Gaj I, iznosi 127,45€/m², odnosno vrijednost predmetne nepokretnosti u površini od 22 m² iznosi ukupno 2.803,92 €.

Pravni osnov za davanje saglasnosti sadržan je u članu 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini, kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada ukoliko ovim zakonom nije drukčije određeno, kao i članu 40 stav 2 tačka 3 kojim je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučajevima kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele).

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 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 su i Nacrt Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, sačinjen notarskoj formi.

-----NACRT UGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

Zaključen dana ____ . godine između: -----

1. VLADE CRNE GORE - UPRAVA ZA DRŽAVNU IMOVINU sa sjedištem u Podgorici, Bulevar vojvode Stanka Radonjića, PIB 11069177, koju zastupa direktor Koča Đurišić, od oca ____, rođen u Podgorici, dana ____ . godine, sa prebivalištem u Podgorici, državljanin Crne Gore, JMBG ____, lična karta broj: ____, izdata od PJ Podgorica, dana 07.10.2020. godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od ____ . (u daljem tekstu Prodavac) -----

2. Veselin Šipčić, od oca ____, rođen u Podgorici, dana ____ . godine, sa prebivalištem u ____, državljanin Crne Gore, JMBG ____, lična karta broj: ____, izdata od PJ ____, dana ____ . godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: Kupac) -----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac kupcu prodaje katastarsku parcelu br.1055/23, površine 22 m², upisanu u listu nepokretnosti broj 398 KO Motički Gaj I, Opština Žabljak. -----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli br.1055/23, površine 22 m², upisanu u listu nepokretnosti broj 398 KO Motički Gaj I, Opština Žabljak, a kupac se obavezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena kat. parcele broj 1055/23 KO Motički Gaj I, u površini od 22 m², iznosi 2.803,92 €, koja je cijena ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Upravi za državnu imovinu dana ____ . godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj ____ od ____ . godine, koji čini sastavni dio ovog ugovora. -----

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je kupoprodajna cijena uredno i u cjelosti isplaćena uplatom na žiro račun broj ____, o čemu je kao dokaz Kupac Prodavcu dostavio uplatnice.-----

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 Žabljak. -----

Prodavac garantuje kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna od neupisanih prava i ograničenja, kao da ih 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 Žabljak, 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 nepokretnostima 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, 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.

Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je mjesno nadležan sud.

IX SASTAVNI DIO UGOVORA

- List nepokretnosti broj 398, KO Motički Gaj I, Opština Žabljak;
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____ godine;
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti br. _____ od _____ godine;

X PRIMJERCIM UGOVORA

Primjerak ovog ugovora dobijaju:

Kupac-

Prodavac Vlada Crne Gore – Uprava za državnu imovinu (1)

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Žabljak (1)

Poreska uprava – Područna jedinica Žabljak (1)

Državna revizorska institucija (1)

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)

Vrhovno državno tužilaštvo (1)

UGOVORAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore
Uprava za državnu imovinu
direktor Koča Đurišić

Kupac:

Veselin Šipčić