



Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, i to katastarskih parcela broj 2368/1, 2362, 2363, 2357/1, 2356/4, 2369/7, 2369/1 i 2368/8 sve upisane u listu nepokretnosti broj 4415, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se privredno društvo „Admiral Holding“ doo iz Podgorice, zahtjevom za kupovinu zemljišta sa pripadajućim objektom, za otkup radi dokompletiranja urbanističke parcele, nepokretnosti (zemljište i objekti) u državnom vlasništvu - katastarske parcele broj: 2368/1, 2362, 2363, 2357/1, 2356/4, 2369/7, 2369/1 i 2368/8 upisane u listu nepokretnosti broj: 4415, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo pribavilo je mišljenje Glavnog grada Podgorica - Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj: 08-332/25-655 od 11.04.2025. godine iz kojeg proizilazi da su parcele koja su predmet zahtjeva jednim dijelom po namjeni centralne djelatnosti a drugim dijelom pripadaju prostoru kao površine saobraćajne infrastrukture. U skladu sa navedenim mišljenjem obratili smo se Upravi za saobraćaj Crne Gore koje je u aktu broj: 04-4293/2 od 23.04.2025. godine navela da katastarska parcela koja su predmet zahtjeva nema dodirnih tačaka sa postojećim i planiranim državnim putevima te da Uprava sa saobraćaj nema nadležnosti u postupanju po predmetnom zahtjevu. Takođe, obratili smo se Direktoratu za planiranje prostora u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine koji je aktom broj: 04-421/24-4894/10 od 07.04.2025. godine ukazao da je za predmetni prostor Vlada Crne Gore na sjednici 20.01.2023. godine donijela Odluku o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Nova Varoš 2“ u Glavnom gradu Podgorica („Službeni list Crne Gore“ br 17/23, koji je u fazi izrade nacrt, te da se parcele koje su predmet zahtjeva nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Takođe, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je od Uprave za državnu imovinu da, u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, broj 21/09, 40/11, 23/25), izvrši procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti.

S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu, dostavila je uz akt broj: 10-421/24-4894/13 od 30.10.2025. godine, Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta izrađen od strane centralne Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi 699,74/m², odnosno ukupna vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi 2.806.675,18 €.

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 i člana 40 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, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore su i Nacrt Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, sačinjen notarskoj formi.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

NACRT

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

Zaključen između: -----

1. VLADE CRNE GORE - MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade br. 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar Slaven Radunović, od oca _____, rođen _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____, Ulica _____, diplomirani _____, državljanin _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima), ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj: _____ sa sjednice od (u daljem tekstu: Prodavac) -----

2. _____, od oca _____, rođenog dana _____ (_____) godine, sa prebivalištem u _____, adresa naselja _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od strane MUP-a - FL _____, dana _____ (_____) godine, i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: Kupac) -----

Zajedno nazvani: Ugovorne strane -----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje katastarskih parcela broj 2368/1, 2362, 2363, 2357/1, 2356/4, 2369/7, 2369/1 i 2368/8 sve upisane u listu nepokretnosti broj 4415, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica u cilju dokompletiranja urbanističke parcele UP 44, u zahvatu DUP Nova Varoš 2 („Službeni list Crne Gore“ -opštinski propisi 032/18).---

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na katastarskim parcelama iz člana 1 ovog ugovora.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA-----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi€ (.....), koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogovdbе održane u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana _____. (_____) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogovdbе za prodaju nepokretnosti, broj _____(_____)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 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 Podgorica. -----

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 Podgorica, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisane 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, 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 Osnovni sud u Podgorici.

IX SASTAVNI DIO UGOVORA

List nepokretnosti broj: 4415, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica

Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ godine;

Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti broj _____ godine;

Uplatnice.

X PRIMJERC I UGOVORA

Primjerak ovog ugovora dobijaju:

Kupac (1)

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (1)

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Podgorica (1)

Uprava za državnu imovinu Crne Gore (1)

Poreska uprava – Područna jedinica Podgorica (1)

Državna revizorska institucija (1)

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)

Vrhovno državno tužilaštvo (1)

UGOVORAČI:

Prodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo prostornog
planiranja, urbanizma i državne imovine

Ministar

Slaven Radunović

Kupac