



Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti – u svojini države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlada Crne Gore i to katastarske parcele broj 674/80, u površini od 8.111 m², upisana u list nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratio se Dejan Keković zahtjevom od 26. januara 2024. godine, za kupovinu nepokretnosti u svojini države, i to dijela katastarske parcele broj 674/1, u površini od 8.111 m², po načinu korišćenja "prirodno neplodno zemljište", upisana u list nepokretnosti broj 608 KO Bandići, Opština Danilovgrad, u cilju proširenja postojećih vinograda, sadnje maslinjaka, a sve radi buduće proizvodnje vina, rakije i maslinovog ulja.

Uvidom u dostavljeni predmet i dokumentaciju, utvrđeno je da je stranka dostavila list nepokretnosti broj 608 KO Bandići, izdat od Uprave za nekretnine PJ Danilovgrad dana 31. januara 2024. godine i Elaborat uslovne parcelacije koji je izradila ovlašćena geodetska organizacija "Geopromet" doo Podgorica dana 19. januara 2024. godine, a isti ovjerila Uprava za nekretnine Podgorica.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, zatražena su izjašnjenja sa aspekta prostorno planske dokumentacije Sekretarijatu za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad i Direktoratu za planiranje prostora – Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad traženo izjašnjenje dostavilo je dana 9. februara 2024. godine, u kojem je između ostalog navedeno da se predmetna katastarska parcela po Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad („Sl. List Crne Gore – opštinski propisi" br. 12/14 i 17/18) pripada prostorno funkcionalnoj zoni – Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice, te i da ista pripada poljoprivrednim površinama čija je opšta namjena drugo poljoprivredno zemljište.

Obzirom na protek vremena, prednje interpretirano izjašnjenje Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad, potvrdio je izjašnjenjem od 22. oktobra 2024. godine.

Direktorat za planiranje prostora, dostavio je izjašnjenje, broj: 10-421/24-1207, od 6. februara 2025. godine, u kojem je navedeno da se katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Kako je uvidom „G" listu lista nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad, utvrđeno je da je na katastarskoj parceil broj 674/1, po načinu korišćenja "prirodno neplodno zemljište", upisan određeni broj zabilježbi sporova i postupaka i to:

- ✓ zabilježba spora po tužbi tužioca Velimirović Blagoja, protiv tužene Države Crne Gore, koji se vodi kod osnovnog suda u Danilovgradu, u predmetu P. br. 446/20;
- ✓ zabilježba spora po tužbi tužioca Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, a koji se vodi kod Upravnog suda Crne Gore, U. br. 3997/20, od 8. oktobra 2020. godine;
- ✓ zabilježba spora po žalbi Sekretarijata za imovinu i investicije Opštine Danilovgrad i zabilježba spora po žalbi Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore od 19.



maja 2022. godine u zabilježba spora po žalbi Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, od 25. maja 2022. godine, to je zatraženo izjašnjenje Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore.

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore, dostavio je izjašnjenje ovom ministarstvu dana 12. februara 2024. godine, u kojem je navedeno sljedeće – predmet koji se vodio pred Osnovnim sudom u Danilovgradu po tužbi Velimirović Blagote okončan je presudom Osnovnog suda u Danilovgradu, kojim se tužbeni zahtjev odbija kao neosnovan, dok Viši sud u Podgorici donosi presudu kojom se odbija žalba tužioca kao neosnovana i potvrđuje presuda Osnovnog suda u Danilovgradu.

Nadalje je u izjašnjenju zaštitnika imovinsko pravnih interesa navedeno, da u predmetu pred Upravnim sudom Crne Gore, usvojena je tužba Zaštitnika imovinsko pravnih interesa i poništeno je Rješenje Ministarstva finansija broj: 07-2-958/1-2020, od 16. septembra 2020. godine, a predmet vraćen na ponovni postupak, ukazujući na kraju da nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu, gledano iz ugla postupaka za koje je Zaštitnik u posjedu informacija.

Takođe, a kako je uvidom „G“ listu lista nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad, utvrđeno je da je na navedenoj katastarskoj parceli broj 674/1, po načinu korišćenja „prirodno neplodno zemljište“, upisan određeni broj zabilježbi sporova i postupaka i to:

- ✓ zabilježba postupka Ugovor o koncesiji za detaljna geološka istraživanja i eksploataciju pojave nemetalične mineralne sirovine, broj 01-2491/1, od 27. marta 2009. godine, na period od 11 godina;
- ✓ zabilježba postupka postojanja Koncesionog ugovora na dijelu katastarske parcele broj 674/1, u površini od 109 650 m², na osnovu Aneksa broj 1 Ugovora o koncesiji za detaljna geološka istraživanja i eksploataciju pojave nemetalične mineralne sirovine broj 970-348/2018-3 od 28. januara 2019. godine, zaključen između Države Crne Gore - Ministarstva ekonomije i firme "Bemax" doo Podgorica, period koncesije ističe 27. marta 2028 godine;
- ✓ zabilježba postojanja Koncesionog ugovora zaključen između Države Crne Gore-Ministarstva ekonomije i "Bemax" doo Podgorica, na osnovu Aneksa broj 2 Ugovora za detaljna geološka istraživanja i eksploataciju pojave nemetalične mineralne sirovine broj 970-306/2019-3 od 1. avgusta 2029. godine, period koncesije ističe 27. marta 2028. godine;
- ✓ pravo postavljanja nadzemnih vodova, zabilježba nepotpune eksproprijacije za izgradnju trafostanice sa priključnim kablovskim vodom, na katastarskoj parceli broj 674/1, u površini od 79 m²;
- ✓ pravo postavljanja nadzemnih vodova, zabilježba nepotpune eksproprijacije za izgradnju trafostanice sa priključnim kablovskim vodom, na katastarskoj parceli broj 674/1, u površini od 21 m²;
- ✓ zabilježba postojanja infrastrukturnih objekata na parcelama i to objekata za upotrebu vode u površini od 20 m²;
- ✓ zabilježba postojanja objekata za upotrebu vode u površini od 20 m², izgrađenog na tuđem zemljištu, zatražena su izjašnjenja Upravi za nekretnine i Ministarstvu ekonomskog razvoja.



Uprava za nekretnine, dana 1. juna 2024. godine, dostavila je izjašnjenje, sa priložima Uprave za nekretnine PJ Danilovgrad, u kojem je navedeno da dio katastarske parcele za koji se traži izjašnjenje nije ničim opterećeno, uz koje izjašnjenje je dostavljena skica sa označenim dijelom katastarske parcele koja je predmet zahtjeva. Takođe, uz izjašnjenje dostavljena su i Rješenja Uprave za nekretnine po osnovu kojih je izvršen upis navedenih tereta.

Ministarstvo ekonomskog razvoja, dostavilo je izjašnjenje 13. maja 2024. godine, u kojem je navedeno da iste nijesu u nadležnosti tog ministarstva i da ne mogu dati izjašnjenje u odnosu na predmetni zahtjev, a u odgovoru od 27. februara 2025. godine je između ostalog navedeno da sector rudarstva nije više u nadležnosti Ministarstva ekonomskog razvoja, te nemaju direktnu nadležnost za izjašnjenje po osnovu eventualne kupovine nepokretnosti.

Nakon sprovedenog postupka parcelacije, katastarska parcela koja je predmet zahtjeva za kupovinu, dobija novi parcelarni broj 674/80, te je s tim u vezi Upravi za nekretnine, zatraženo dodatno izjašnjenje u odnosu na sve terete i zabilježbe upisane u listu nepokretnosti broj 608 KO Bandići, koja uprava je dostavila odgovor sa dopisom Uprave za nekretnine PJ Danilovgrad broj: 120-917/25-59-DJ u kojem je navedeno da uvidom u digitalni plan katastarskog opreta za katastarsku parcelu koja je predmet zahtjeva, nema evidentiran bilo kakav upis objekata, koncesije ili potpuno-nepotpune eksproprijacije, već se navedeni tereti upisani u list nepokretnosti broj 608 odnose na katastarsku parcelu broj 674/1.

Uprava za nekretnine PJ Danilovgrad, donijela je Rješenje broj: 120-9191/25-490UPI, zaprimljeno u ovo ministarstvo dana 6. maja 2025. godine, kojim se brišu svi tereti iz "G" lista lista nepokretnosti broj 608, KO Bandići, Opština Danilovgrad, na nepokretnosti označenoj kao katastarska parcela broj 674/80, površine 8.111 m², i iste ostaju upisane na katastarskoj parceli broj 674/1.

Dana 27. maja 2025. godine, Uprava za nekretnine PJ Danilovgrad, izdala je list nepokretnosti broj 608 KO Bandići, u kojem je upisana katastarska parcela broj 674/80, površine 8.111 m², a u kojem listu nepokretnosti ne postoje tereti i ograničenja.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zatražilo je od Uprave za nekretnine da izvrši procjenu vrijednosti nepokretnosti.

Naprijed navedena uprava, dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta, dijela katastarske parcele broj 674/1, površine 8.111 m², broj: 01-012/24-3652/2, od 18. jula 2024. godine, a koji izvještaj je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-479, od 30. januara 2024. godine.

Shodno Izvještaju o procjeni vrijednosti zemljišta, dijela katastarske parcele broj 674/1, vrijednost iste u postupku kupovine iznosi **23.278,57 €**.

Pravni osnov za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore, sadržan je u članu 6 stav 1, članu 29 stav 1, Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11 i 23/25), u kojima je između ostalog propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora raspolaže Vlada Crne Gore, i članu 40 stav 1, kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrši javnim nadmetanjem.



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

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje Predloga za prodaju nepokretnosti u smislu navedenih članova Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetne nepokretnosti i raspisivanje javnog poziva, pripremanje Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti.

Sastavni dio predloga je i Predlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

----- 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 broj 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar _____, od oca _____, rođen _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____, Ulica _____, diplomirani _____, državljanin _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Prodavac) i-----

2. KUPAC, od oca _____ rođen/a dana _____ (slovima) godine, u _____, državljanin/ka _____, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina: (u daljem tekstu Kupac) -----

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

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost u Opštini Danilovgrad, i to **katastarska parcela broj 674/80, u površini od 8.111 m², upisana u list nepokretnosti broj 608, KO Bandići.** -----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti 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 predmetne nepokretnosti je posljednja ponuđena cijena u postupku javnog nadmetanja, a koji postupak će biti održan u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana _____. godine, pri čemu će početna cijena, u postupku javnog nadmetanja iznositi **23.278,57 eura**, kako će to biti konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja 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 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 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 nepokretnosti 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 nepokretnosti opisanoj u tački 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 Danilovgradu.-----

- IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 608 KO Bandići, Opština Danilovgrad;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice održane dana _____ godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj _____ od _____ godine;-----

- Uplatnice. -----

X PRIMJERCI UGOVORA-----

Primjerak ovog ugovora dobijaju:-----

Kupac (1)-----

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

Prodavac (1)-----

Uprava za nekretnine - centrala (1)-----

Uprava za nekretnine - Područna jedinica Danilovgrad (1)-----

Uprava prihoda (1)-----

Državna revizorska institucija (1)-----

Zaštitnik imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (1)-----

Vrhovno državno tužilaštvo (1)-----

UGOVARAČI:

PRODAVAC:

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Ministar

KUPAC:
