



Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti, u svojini Crne Gore i to dijela katastarske parcele broj 910/1, u površini od 36 m², upisana u list nepokretnosti broj 300, KO Zagora, Opština Kotor

Nekadašnjem Ministarstvu finansija, obratilo se privredno društvo "Crnogorski elektrodistributivni sistem" doo Podgorica, zahtjevom od 7. februara 2023. godine, za kupovinu nepokretnosti u svojini države i to:

- dijela katastarske parcele broj 910/1, po kulturi „prirodno neplodno zemljište“ u površini od 36 m², upisane u list nepokretnosti broj 300, KO Zagora, Opština Kotor, (ukupne površine 174 679 m²),

a sve u cilju izgradnje objekta - TS 10/0,4kV 1x630 kVA "N6" sa uklapanjem u SN mrežu, KO Zagora Opština Kotor, radi sigurne i pouzdane distribucije električne energije do kupaca kao i stvaranje tehničkih uslova za priključenje novih objekata.

Uvidom u dostavljeni predmet i dokumentaciju, utvrđeno je da je privredno društvo "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, dostavilo Geodetski elaborat parcelacije, katastarske parcele broj 910/1, KO Zagora, Opština Kotor, koji elaborat je izradila ovlaštena geodetska agencija "Geonana" doo Podgorica, a isti ovjerila nekadašnja Uprava za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, aktom broj: 917-106-2879/22, dana 26. decembra 2022. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, zatraženo je izjašnjenje od Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor i Direktorata za planiranje prostora ovog ministarstva.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, je traženo dostavio aktom broj: 03-333/24-6445-2, od 10. aprila 2024. godine, uz koje izjašnjenje je dostavljena Odluka o utvrđivanju lokacije za izgradnju TS 10/0.4kV 1x630kVA "N6", sa uklapanjem u SN mrežu, KO Zagora, Kotor – "Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 24/22, od 25. maja 2022. godine, koju odluku je izdala Skupština opštine Kotor i Uvjerjenje tog sekretarijata, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Sl. list", broj 95/20), koja po namjeni predstavlja – naselja, ostale prirodne površine, površine za turizam i površine za sport i rekreaciju.

Direktorat za planiranje prostora ovog ministarstva, dostavilo je izjašnjenje dana 25. avgusta 2025. godine, u kojem je navedeno da se dio predmetne katastarske parcele nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore ("Službeni list Crne Gore" br. 56/18), i da je prema grafičkom prilogu "Plan namjene površina", namjena tog dijela parcele označena kao pojas između 100 m i 1000 m – namjena turizam, dok je prema grafičkom prilogu "Režimi korišćenja prostora", predmetni prostor svrstan je u kategoriju "izdvojeni djelovi građevinskog područja naselja.

Kako je katastarska parcela broj 910/1, ukupne površine 174 679 m², a predmet zahtjeva za kupovinu privrednog društva CEDIS je površina od 36 m², to je zatraženo od Uprave za državnu imovinu da pokrene postupak parcelacije.



Naprijed navedena uprava, dostavila je dana 7. jula 2025. godine, ovom ministarstvu dopis broj 02-012/25-9181, u kojem je između ostalog navedeno da se elaborati ne sprovode u katastarskom operatu, do prethodnog donošenja zaključka Vlade, te će s tim u vezi, ovo ministarstvo, nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju nepokretnosti, odnosno donošenja zaključaka, zatražiti od Uprave za državnu imovinu, pokretanje postupka parcelacije pred nadležnom područnom jedinicom Uprave za nekretnine.

Nadalje, kako je uvidom u katastarski operat Uprave za nekretnine PJ Kotor, utvrđeno da je u „G“ listu lista nepokretnosti broj 300, KO Zagora, na predmetnoj katastarskoj parceli upisan određeni broj zabilježbi i to:

- ✓ zabilježba gradnje – zabilježba objekta 1 spratnosti 1P+P, gabaritne površine 255 m², izgrađenog bez građevinske dozvole, na dijelu katastarske parcele broj 910/1, u površini od 72 m² i
- ✓ zabilježba gradnje – zabilježba gradnje objekta 1, objekta u izgradnji spratnosti P, površine 111 m², započetog bez građevinske dozvole i na tuđem zemljištu, to je u vezi sa navedenim zatraženo izjašnjenje Upravi za nekretnine PJ Kotor, da li su pomenuti objekti locirani na dijelu katastarske parcele broj 910/1, odnosno da li su isti locirani na onom dijelu koji je predmet zahtjeva za kupovinu nepokretnosti.

Traženo je dostavljeno aktom dana 17. novembra 2025. godine, u kojem je navedeno da se prednje navedeni objekti i djelovi istih ne nalaze na dijelu parcele koji je predmet zahtjeva za kupovinu, uz koji dopis je dostavljena prateća dokumentacija – prilozi: Fotokopija manuala i Rješenja broj 2125/23, fotokopija manuala i Rješenja iz predmeta broj 830/2018 i fotokopija dijela katastarskog plana KO Zagora, u kome se vide predmetne lokacije kao i lokacija za kupovinu zemljišta i sve su zaokružene, a pored lokacije za kupovinu je upisano koja je to lokacija.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zatražilo je od Uprave za državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti dijela predmetne nepokretnosti.

Uprava za državnu imovinu dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta, broj: 02-012/25-14779, koji je uradila Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirana rješenjem Uprave za državnu imovinu broj: 02-012/25-7087, od 27. maja 2025. godine, prema kojem iznos za potrebe kupovine nepokretnosti iznosi **7.078,94 eura**.

- Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09, 40/11 i 23/25), 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, raspolaže Vlada, članu 40 stav 2 tačka 3 istog zakona kojim je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučaju kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele) i članu 3 Zakona o energetici ("Službeni list Crne Gore", br. 05/16, 51/17, 82/20 i 28/25), kojim je propisano da su energetske djelatnosti smislu ovog zakona proizvodnja električne energije, prenos



električne energije, distribucija električne energije, snadbjevanje električnom energijom, organizovanje i upravljanje tržišta električne energije itd, članu 4 kojim je propisano da obezbjeđenje dovoljnih količina energije koje su potrebne za život i rad građana i poslovanje i razvoj privrednih subjekata i njihovo snadbijevanje na siguran, bezbjedan, pouzdan i kvalitetan način, po realnim cijenama, kao i energetske razvoj su od javnog interesa za Crnu Goru i članu 86 istog Zakona kojim je propisano da su energetske djelatnosti od javnog interesa: proizvodnja električne energije, prenos električne energije, distribucija električne energije, snadbjevanje električnom energijom i gasom, organizovanje tržišta električne energije itd.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu čl. 29 i 40 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetnih nepokretnosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetnih nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

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. “CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM” D.O.O. PODGORICA, sa sjedištem u _____, Ulica _____, matični broj _____, registarski broj _____, koje zastupa Izvršni direktor _____, rođen dana _____ (slovima) godine, u _____, državljanin _____, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina: Kupac) -----

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

I PREDMET PRODAJE -----
Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost u Opštini Kotor, i to dio katastarske parcele broj 910/1, po kulturi „prirodno neplodno zemljište“ u površini od 36 m², upisana u list nepokretnosti broj 300, KO Zagora. -----

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 iznosi 7.078,94 eura (sedam-hiljada-sedamdeset-osam-eura-i-devedeset-četiri-centa), koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, 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 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 Kotor.-----

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 Kotor, 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 Kotoru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 300, KO Zagora, Opština Kotor;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice održane dana _____ godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj _____ od _____ godine;-----
- Uplatnice. -----

X PRIMJERCIM UGOVORA-----

Primjerak ovog ugovora dobijaju:-----

“Crnogorski elektrodistributivni sistem” doo Podgorica - Kupac (1)-----

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

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

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

Poreska uprava (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

„CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM“ doo Podgorica
Izvršni direktor
