

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti, i to: kat. parcela br. 3891/6, površine 17 m² i br. 3891/7, površine 51 m², evidentirane u LN br. 250 KO Pečurice – Opština Bar, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, neposrednom pogodbom, radi kompletiranja urbanističkih parcela UP 1453 i UP 1452, shodno DUP – u „Pečurice Centar“ („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 25/11)

Nekadašnjem Ministarstvu finansija (čije nadležnosti u dijelu imovine je, shodno članu 61 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list CG“, br. 98/23), preuzelo novoformirano Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine) obratili su se Andrea Pajković i Božidar Gvozdenović, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti, i to: katastarske parcele br. 3891/7, površine 51 m² i br. 3891/6, površine 17 m², upisane u LN br. 250 KO Pečurice, Opština Bar, svojina Crna Gora, subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, radi kompletiranja urbanističkih parcela UP 1453, UP 1452, DUP – „Pečurice Centar“.

Uz predmetni zahtjev imenovani je dostavio: List nepokretnosti br. 250 KO Pečurice – Bar; kopija skice premjera za predmetne urbanističke parcele; Elaborat parcelacije po planskom dokumentu DUP – u „Pečurice centar“ UP 1453, UP 1452 zona C, podzona 2, kat.parcele br. 3891 KO Pečurice – Opština Bar br. 44/23 od 08.02.2023. godine; kao i Urbanističko – tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, nekadašnje Ministarstvo finansija obratilo se tadašnjem Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma zahtjevom za mišljenje s aspekta prostornog planiranja i isto je aktom br. 08-332/23-4074/2 od 18.05.2023. godine, dostavilo mišljenje u kojem se navodi da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da je potrebno da se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obratite nadležnom organu lokalne Uprave Opštine Bar, budući da, shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22), do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne Uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta. Takođe, s obzirom da je od davanja navedenog mišljenja tadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, prošlo više od godinu dana, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, je ponovo od, sada nadležnog, s aspekta prostornog planiranja, Direktorata za planiranje prostora ovog ministarstva, zatražilo novo mišljenje povodom predmetnog zahtjeva, i isti je aktom br. 04-421/25-748/6 od 25.03.2025. godine, dostavio istovjetno mišljenje, tadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br. 08-332/23-4074/2 od 18.05.2023. godine, što znači da ostaju pri ranije datom mišljenju.

U dopisu Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar br. 07-332/23-352 od 16.01.2024. godine, čije izjašnjenje povodom predmetnog zahtjeva je zatražilo nekadašnje Ministarstvo finansija, se navodi da uvidom u priloženu skicu parcelacije koja čini sastavni dio Elaborata parcelacije po planskom dokumentu Dup – a Pečurice centar za UP 1453 i UP 1452 Zona C podzona C2, katastarske parcele br. 3891 KO Pečurice, identifikovali su kat.parcele br. 3891/7, površine 51 m² i kat.parcela br. 3891/6, površine 17 m², te da je uvidom u DUP – a „Pečurice centar“ („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 25/11), utvrđeno da se kat.parcela br. 3891/7 nalazi u sastavu dijela urbanističke parcele UP 1452 Zona „C“ podzona C2, čija je namjena površine za stanovanje srednjih gustina, kao i da se kat.parcela br. 3891/6 nalazi u sastavu urbanističke parcele UP 1453 Zona „C“ podzona C2, čija je namjena – površine za stanovanje srednjih gustina. Takođe, s obzirom da je od davanja navedenog mišljenja prošlo

više od godinu dana, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, je ponovo od istog sekretarijata, zatražilo novo mišljenje povodom predmetnog zahtjeva, i isti je u svom dopisu br. 07-332/23-352 od 01.04.2025. godine, između ostalog naveo da, uvidom u Centralni registar planske dokumentacije u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora (»Sl.list CG«, br. 19/25 i 28/25), Detalni urbanistički plan »Pečurice centar« (»Sl.list CG – opštinski propisi) je i sada važeći, te da shodno tome ostaju pri ranije datom mišljenju br. 07-332/23-352 od 16.01.2024. godine.

Takođe, imajući u vidu da je iz tadašnjeg dostavljenog lista nepokretnosti br. 250 KO Pečurice – Opština Bar, proizlazilo da su se predmetne katastarske parcele, po načinu korišćenja vodile kao „šume 5. klase“, ovo ministarstvo se obratilo Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, da sa aspekta svoje nadležnosti da mišljenje na predmetni zahtjev i isto je u dostavljenom dopisu – mišljenju br. 14-919/23-11651/2 od 05.02.2024. godine, između ostalog konstatovalo, da se ne radi o zemljištu kojim bi trebala raspolagati država u skladu sa planskim dokumentima u šumarstvu, odnosno koja spadaju u druga lokalna dobra od opšteg interesa, s obzirom da su obuhvaćene detaljnim urbanističkim planom, te su shodno tome ispunjeni uslovi za davanje pozitivnog mišljenja na dostavljeni zahtjev.

U međuvremenu, na osnovu zahtjeva upućenog Upravi za državnu imovinu br. 01-919/24-3639/5 od 02.10.2024. godine, da kod Uprave za nekretnine Područna jedinica Bar, izvrše promjenu „načina korišćenja“ za predmetne katastarske parcele, odnosno upišu namjenu shodno planskom dokumentu, navedena Uprava je izvršila promjenu „načina korišćenja“ za predmetne kat.parcele, na način što su umjesto „šume 5. klase“ upisali „neplodno zemljište“, što potvrđuje trenutno stanje u Listu nepokretnosti br. 250 KO Pečurice – Opština Bar, za predmetne katastarske parcele, te su se na taj način stekli uslovi za nastavak postupka prodaje katastarskih parcela br. 3891/7, površine 51 m² i br. 3891/6, površine 17 m², putem nesredne pogodbe.

Nakon dobijenih mišljenja, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je od Uprave za nekretnine da izvrši procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine, dostavila je uz akt broj: 01-012/24-7524/2 od 06.12.2024. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, prema kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti (za dvije predmetne kat.parcele) iznosi ukupno 4.522,00 €, odnosno od 68 € po 1 m².

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, kao i članu 40 stav 2 tačka 3 istog zakona, u kome je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom, kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele), kao u konkretnom slučaju.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju i predmetnih nepokretnosti, u smislu čl. 29 stav 1 i čl. 40 stav 2 tačka 3 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 predmetnih nepokretnosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o kupoprodaji i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

-----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 _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima) godina--- (u daljem tekstu: **Prodavac**) i-----

2. KUPCA 1, _____, rođen u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____ adresa _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____ (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina, (u daljem tekstu: **Kupac 1**) i-----

3. KUPCA 2, _____, rođen u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____ adresa _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____ (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina, (u daljem tekstu: **Kupac 2**)-----
(Zajedno nazvani: **Ugovorne strane**)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcima prodaje nepokretnosti - zemljište iz lista nepokretnosti broj 250, KO Pečurice – Opština Bar, označene kao:-----
-kat. parcele br. 3891/6, površine 17 m² i br. 3891/7, površine 51 m², obje po načinu korišćena „neplodno zemljište“, evidentirane u LN br. 250 KO Pečurice – Opština Bar, u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, radi kompletiranja urbanističkih parcela UP 1453 i UP 1452, shodno DUP – u „Pečurice Centar“ („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 25/11).-----

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iznosi _____ € (slovima), odnosno _____ € po m², koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana __.__.2025. (slovima) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa postupka prodaje neposrednom pogodbom, broj _____ od __.__.2025. (slovima) godine, a koja cijena je isplaćena o čemu su kao dokaz Kupci dostavili uplatnicu Komisiji za prodaju. -----

III ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE -----

Prodavac garantuje Kupcima da je imalac prava svojine na predmetnim nepokretnostima sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nijesu u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao Kupce da postanu zakoniti imaoци prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen sa obimom prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar. -----

Prodavac garantuje Kupcima da su predmetne nepokretnosti slobodne od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica, kao i da predmetne nepokretnosti nijesu predmet ugovora o zakupu, niti se nalazi u državini trećih lica. Prodavac se obavezuje da Kupcima 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 Kupci budu uknjiženi kao imalaoci prava svojine sa obimom prava 1/1, sa čime su Kupci saglasni. -----

Prodavac izjavljuje Kupcima da im nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati.-----

IV. PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OGRANIČENJA -----

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupce danom upisa državne svojine na osnovu ugovora u katastarski operat. -----

V CLAUSULA INTABULANDI -----

Prodavac je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Bar, Kupcima uknjiži kao imaocima prava svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima opisanih u članu I ovog ugovora. -----

VI TROŠKOVI -----

Porez na promet na nepokretnosti, naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za prenos prava svojine na predmetnim nepokretnostima plaćaju Kupci. -----

VII 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. -----

Ugovorne strane su saglasne da nakon notarske ovjere ovog ugovora ne postoje nikakva međusobna finansijska i druga potraživanja između ugovornih strana.-----

Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je Osnovni sud u Baru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

-List nepokretnosti broj 250, KO Pečurice, Opština Bar;-----

-Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__. 2025. godine;-----

-Uplatnice.-----

X PRIMJERCIM UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

-Kupci (2) -----

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

(1) -----

- Uprava za državnu imovinu (1) -----
- Poreska uprava – Područna jedinica Bar (1) -----
- Državna revizorska institucija (1)-----
- Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
- Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----
- Uprava za nekretnine - centrala (1)-----

UGOVARAČI:

Prodavac:

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

Ministar

Slaven Radunović

Kupci:
