



Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti, u svojini Crne Gore i to katastarske parcele broj 932/48, upisane u list nepokretnosti broj 305, KO Rožaje, Opština Rožaje

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se privredno društvo "Crnogorski elektrodistributivni sistem" doo Podgorica, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini države i to:

- katastarske parcele broj 932/48, u površini od 30 m², po načinu korišćenja „neplodno zemljište“, upisane u list nepokretnosti broj 305, KO Rožaje, Opština Rožaje,

a sve u cilju izgradnje trafostanice NDTs 10/0,4kV 630 kVA „31“, u skladu sa DUP Centar II Rožaje, sa uklapanjem u VN i NN mrežu, KO Rožaje, a za potrebe sigurne i pouzdane distribucije električne energije do kupaca i stvaranja tehničkih uslova za priključenje novih objekata.

Uvidom u dostavljeni zahtjev i dokumentaciju, utvrđeno je da je privredno društvo "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, dostavilo sljedeću dokumentaciju:

- Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju NDTs 10/0,4 kV, 1x630 kVA "31 u skladu sa DUP Centar II - Rožaje" sa uklapanjem u VN mrežu, izdati dana 26. februara 2024. godine, od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje;
- Elaborat geodetskih radova parcelacije po DUP-u parcela UP 31, koji elaborat je izradila ovlašćena geodetska agencija "Geonana" doo Podgorica, pod brojem 3105/2024-1, od 31. maja 2024. godine, a isti ovjerila Uprava za nekretnine PJ Rožaje dana 31. jula 2024. godine, pod brojem: 01-113-917-468/2024, uz konstataciju službenog lica da je elaborat tehnički ispravan, shodno kojem elaboratu je izvršena parcelacija katastarske parcele broj 932, što je i utvrđeno uvidom u katastarski operat Uprave za nekretnine PJ Rožaje na dan 15. oktobar 2025. godine.

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

Direktorat za planiranje prostora ovog ministarstva, traženo izjašnjenje dostavio je dana 17. oktobra 2025. godine i u istom je između ostalog navedeno da se katastarska parcela koja je predmet zahtjeva za kupovinu, nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje, traženo je dostavio aktom broj: 07-019/25-495/1, od 31. oktobra 2025. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar II" ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 19/17), u zahvatu Urbanističke parcele UP3, koja je po namjeni označena kao **Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture**.

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



Uprava za državnu imovinu dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta, broj: 02-012/25-17409, dana 19. decembra 2025. godine, koji Izvještaj 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 **3.724,50 eura**.

- Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09, 40/11, 23/25 i 160/25), 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 predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetne nepokretnosti, održavanje neposredne pogodbe, 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 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 _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Prodavac) i-----

2. “CRNOGORSKOG ELEKTRODISTRIBUTIVNOG SISTEMA” 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 _____, JMB _____, 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 na teritoriji Opštine Rožaje, i to katastarsku parcelu broj **932/48, u površini od 30 m², po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, upisane u list nepokretnosti broj 305, KO Rožaje.** -----

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 3.724,50 eura (tri-hiljade-sedamstotina-dvadeset-četiri-eura-i-pedeset-centi) 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 – Područne jedinice Rožaje.-----

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 nepokretnostim nijesu poznati, a Kupac izjavljuje da nepokretnost 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 Rožaje, 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 Rožajama.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 305, KO Rožaje;-----
- 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 Rožaje (1)-----

Poreska uprava (1)-----

Državna revizorska institucija (1)-----

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1)-----

Uprava za državnu imovinu (1)-----

UGOVARAČI:

PRODAVAC:

Vlada Crne Gore

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Ministar

KUPAC

„Crnogorski elektrodistributivni sistem“ doo Podgorica

Izvršni direktor
