

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti – katastarske parcele broj 739/3, površine 363 m², evidentirane u LN br. 786, KO Krimovice – Opština Kotor, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore

Tadašnjem 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) obratio se Krsmanović Rajko iz Kotora, zahtjevom za kupovinu zemljišta, kat.parcele broj 739/3, površine 363 m², po načinu korišćenja „krš, kamenjar“, evidentirane u LN broj 786 KO Krimovice - Opština Kotor, u svojini Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi izgradnje parkinga.

Uz zahtjev su dostavljeni: List nepokretnosti br. 786 KO Krimovice – Opština Kotor; Kopija plana za predmetnu kat.parcelu, kao i Uvjerenje Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora.

Razmatrajući predmetni zahtjev Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obratilo Direktoratu za planiranje prostora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, da sa aspekta prostornog planiranja, da mišljenje na predmetni zahtjev, isto je u dopisu broj: 04-421/25-11305/4 od 01.10.2025. godine, navelo da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene Obalno područje Crne Gore (»Službeni list Crne Gore«, br. 56/18), te da prema grafičkom prilogu 14 »Plan namjene površina«, namjena predmetne kat.parcele je »površina naselja«, a ista se nalazi u »pojasu između 100 m i 1000 m – namjena turizam«. Takođe, prema grafičkom prilogu 18 »Plan režima korišćenja prostora«, ista se nalazi u kategoriji »izdvojeni djelovi građevinskog područja naselja«.

Takođe, u dopisu - mišljenju Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor br. 03-332/25-18967 od 10.09.2025. godine, koje je ovo ministarstvo, postupajući po službenoj dužnosti, zatražilo od istog, se navodi da se predmetna kat.parcela br. 739/3 KO Krimovice – Opština Kotor, nalazi u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl.list CG“, br. 95/20), a po namjeni predstavlja „naselje“ (N), a što je navedeno i u Uvjerenju istog sekretarijata Opštine Kotor broj: 03-332/25-15257 od 04.08.2025. godine, koje je ovom ministarstvu uz predmetni zahtjev dostavio podnosilac zahtjeva.

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

S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu, dostavila je uz akt broj: 02-012/25-15561 od 18.11.2025. godine, Izvještaj Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini (formirane Rješenjem br. 02-012/25-7087 od 27.05.2025. godine), prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi 44.475,42 €, odnosno 122,52 €/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.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu člana 29 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, objavljivanje Javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za prodaju predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

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

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost - zemljište iz lista nepokretnosti broj 786, KO Krimovice – Opština Kotor, označenu kao katastarska parcela broj 739/3, površine 363 m², po kulturi „krš, kamenjar”, u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore. -----

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi _____ € (_____ eura), odnosno _____ €/m², koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti održanog u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana _____ (_____) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa postupka javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od _____ (_____) godine, a koja cijena je isplaćena o čemu je kao dokaz Kupac dostavio uplatnicu Komisiji za prodaju. -----

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

Prodavac garantuje Kupcu da je imalac 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 zakoniti imalac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen sa obimom prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor. -----

Prodavac garantuje Kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna 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 predmetna nepokretnost nije predmet ugovora o zakupu, niti se nalazi u državi trećih lica. -----

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 imalac prava svojine sa obimom prava 1/1, sa čime je Kupac saglasan. -----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati. -----

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

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca danom notarske ovjere ovog ugovora. -----

V 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 imalac prava svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnost opisanu 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 predmetnoj nepokretnosti plaća Kupac. -----

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 Kotoru. ---

VIII SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 786, KO Krimovice, Opština Kotor;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____ godine;-----
- Zapisnik sa prodaje nepokretnosti putem javnog nadmetanja broj _____ od _____ godine;-----
- Uplatnice. -----

IX PRIMJERC I UGOVORA -----

-Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

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

-Kupac _____(1) -----

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

-Opština Kotor – Sekretarijat za finansije (1) -----

-Uprava za državnu imovinu (1) -----

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

-Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

-Državna revizorska institucija (1)-----

U G O V A R A Č I:

Prodavac:

Kupac:

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

**MINISTAR
Slaven Radunović**
