



Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti – u svojini države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlada Crne Gore i to katastarske parcele broj 2559/5, u površini od 220 m², upisana u list nepokretnosti broj 2071, KO Dobrota I, Opština Kotor

Nekadašnjem Ministarstvu finansija obratio se Jovičević Zlatko, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini države i to:

- dijela katastarske parcele broj 2559/2, u površini od 220 m², upisana u list nepokretnosti broj 2071, KO Dobrota I, Opština Kotor, radi gradnje hotela visoke kategorije.

Nakon uvida u dostavljeni predmet i dokumentaciju, tadašnje Ministarstvo finansija pribavilo je izjašnjenja od nekadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor.

Nekadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, traženo izjašnjenje je dostavilo dana 30. oktobra 2023. godine, a u kojem izjašnjenju je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana za obalno područje Crne Gore, na prostoru koji shodno grafičkom prilogu "Plan namjene površina", definisan kao površine naselja.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, traženo izjašnjenje dostavilo je dana 10. novembra 2023. godine, u kojem je između ostalog navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore“ br. 95/20), a po namjeni koja je prikazana u prilogu „Generalno urbanističko rješenje – Plan namjene površina, planska jedinica Dobrota“, predstavlja magistralni put, a da dio parcele za koji se traži otkup, po namjeni predstavlja – površine za turizam.

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 2071, KO Dobrota I, Opština Kotor, utvrđeno da je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja „javni put“, to je zatraženo izjašnjenje Upravi za saobraćaj, koja je traženo dostavila aktom broj: 04-11418/2, od 10. novembra 2023. godine, u kojem izjašnjenju je navedeno da obzirom da je dio predmetne parcele za koji se trži otkup po namjeni turizam (T), to sa aspekta nadležnosti te uprave nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji, u cilju izgradnje hotela visoke kategorije.

Kako je Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25) djelokrug poslova iz nadležnosti tadašnjeg Direktorata za imovinsko pravne poslove – Ministarstva finansija, preuzeo Direktorat za državnu imovinu i katastar nepokretnosti – Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, to je postupak za kupovinu po zahtjevu podnosioca istog Jovičević Zlatka, nastavljen pred ovim ministarstvom.

S tim u vezi, a kako je predmetna katastarska parcela broj 2559/2, upisana u listu nepokretnosti broj 2071, KO Dobrota I, Opština Kotor, po načinu korišćenja "javni putevi", a isti shodno članu 9 stav 2 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09, 40/11 i 23/25) ne mogu biti objekti privatne svojine, to je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zatražilo od tadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu zatražilo da u skladu sa članom 43 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list



RCG", br. 29/07, "Službeni list CG", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18), kojim je, između ostalog, propisano da katastarsko klasiranje u katastarskoj opštini vrši komisija za katastarsko klasiranje zemljišta, koju obrazuje organ uprave, kao i da ove poslove komisija vrši po službenoj dužnosti ili na zahtjev imaoca prava, formira komisiju koja će izaći na lice mjesta, te nakon izlaska na lice mjesta izvrši eventualnu promjenu načina korišćenja predmetne katastarske parcele, a uz koji dopis su dostavljena sva pribavljena izjašnjenja, te i izjašnjenje Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, u kojem je navedeno da predmetna katastarska parcela po namjeni predstavlja – površine za turizam.

Uprava za nekretnine PJ Kotor, donijela je Rješenje broj: 919-106-UPJ-480/24, od 9. aprila 2024. godine, kojim se dozvoljava upis promjene na nepokretnosti u katastarskom operatu na način što će se katastarska parcela broj 2559/2, po načinu korišćenja "javni putevi" površine 79.362 m², upisati kao katastarska parcela broj 2559/5, po načinu korišćenja "građevinska parcela", površine 220 m².

Kako je u obrazloženju Rješenja Uprave za nekretnine PJ Kotor između ostalog navedeno, ta područna jedinica je izvršila uvid u dostavljenu dokumentaciju kao i uvid u podatke važećeg katastarskog operata lista nepokretnosti broj 2071, KO Dobrota I, nakon čega je službeno lice tog organa na osnovu službene konstatacije od 28. novembra 2023. godine urađene od strane samostalnog savjetnika I za katastarsko klasiranje zemljišta i šuma, a u smislu odredaba člana 84, 136, 142 i 143 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list RCG", br. 29/07, "Službeni list CG", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) zaključeno, da su ispunjeni zakonski uslovi da se izvrši upis promjene na nepokretnosti iz dispozitiva ovog rješenja.

Dana 24. aprila 2024. godine, Uprava za nekretnine PJ Kotor izdala je list nepokretnosti broj 2071, KO Dobrota I, sa upisanom katastarskom parcelom broj 2559/5, u površini od 220 m², po načinu korišćenja "građevinska parcela", dok je uvidom u katastarski operat Uprave za nekretnine na dan 2. jul 2025. godine, utvrđeno da u istom nije bilo promjena.

Obzirom na protek vremena od dostavljenih mišljenja, prednje interpretirano izjašnjenje Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, taj organ potvrdio je izjašnjenjem od 3. decembra 2024. godine, dok je izjašnjenje nekadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma potvrdio Direktorat za planiranje prostora – Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma državne imovine.

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.

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, katastarske parcele broj 2559/5, površine 220 m², broj: 01-012/25-1878/2, od 27. juna 2025. 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, katastarske parcele broj 2559/5, vrijednost iste u postupku kupovine iznosi **183.480,00, €, odnosno 834,00 €/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, 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.

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 _____, JMB _____, 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 _____, JMB _____, 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 Kotor, i to katastarska parcela broj **2559/5**, u površini od **220 m²**, upisana u list nepokretnosti broj **2071**, KO Dobrota I, Opština Kotor. _____

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 **183.480,00, €, odnosno 834,00 €/m²**, 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 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 2071, KO Dobrota I, 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:-----

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)-----

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:
