



Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti, u svojini Crne Gore i to katastarske parcele broj 4959/12, u površini 38 m², upisane u list nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar, neposrednom pogodbom

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se Ljiljana Knežević, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini države i to katastarske parcele broj 4959/12, u površini 38 m², upisane u list nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar, a koja parcela se nalazi u okviru urbanističke parcele UP 12, zona „C“ blok 5 DUP-a Topolica III - Izmjene i dopune („Službeni list CG” br. 82/23), koja je ukupne površine 943 m², a sve u cilju dokompletiranja.

Uvidom u dostavljeni zahtjev i dokumentaciju, utvrđeno je da je podnositeljka istog, dostavila sljedeću dokumentaciju:

- ✓ List nepokretnosti broj 152, u kojem listu je evidentirana katastarska parcela broj 4959/12, izdat od Uprave za nekretnine PJ Bar, dana 26. novembra 2025. godine i
- ✓ Elaborat geodetskih radova identifikacije i parcelacije po planskom dokumentu UP 11 i UP 12, zona „C”, blok „5”, DUP-a „Topolica” izmjene i dopune („Službeni list CG” br. 82/23) koji geodetski elaborat je izradila licencirana geodetska organizacija „Ekvidistanca” doo Bar, pod brojem 337/25, od 22. oktobra 2025. godine, a isti ovjerila Uprava za nekretnine PJ Bar dana 24. novembra 2025. godine, pod brojem: 919-7251/2025.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, zatraženo je izjašnjenje od Direktorata za planiranje prostora ovog ministarstva i Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Direktorat za planiranje prostora ovog ministarstva, traženo izjašnjenje dostavio je dana 4. decembra 2025. godine i u istom je između ostalog navedeno da se katastarska parcela koja je predmet zahtjeva za kupovinu, nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore („Službeni list CG” br. 56/18) i da prema grafičkom priložu 14 „Plan namjene površina” namjena predmetne parcele je „površina naselja” i ista se nalazi u „pojasu između 100 m i 1000 m – namjena turizam”, dok se prema garfičkom priložu 18 „Plan režima korišćenja prostora” predmetna parcela nalazi u kategoriji „1.1. građevinska područja naselja – urbana”.

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, traženo izjašnjenje je dostavio aktom broj: 07-332/25-995, zaprimljen u ovom ministarstvu dana 26. decembra 2025. godine, u kojem je navedeno da je uvidom u DUP Topolica III (izmjene i dopune), utvrđeno da se katastarska parcela broj 4959/12, KO Novi Bar, nalazi u sastavu UP12 zona „C”, blok 5, čija je namjena površine za stanovanje veće gustine.



Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 152 KO Novi Bar, utvrđeno da je predmetna parcela po načinu korišćenja "livada 1. klase", to je sa aspekta nadležnosti zatraženo mišljenje Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, dostavilo je odgovor ovom ministarstvu dana 5. februara 2026. godine, aktom broj: 13-919/26-837/2, u kojem je između ostalog navedeno da je članom 22 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. list CG" br. 32/11) trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta se može vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene, što je u konkretnom slučaju, te i da imajući u vidu da je na predmetnoj površini predviđena namjena površine naselja, ukoliko Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zahtjev smatra opravdanim to Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zatražilo je od Uprave za državnu imovinu u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11, 23/25 i 160/25) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“ br.126/22), izvrši procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele, za potrebe kupovine.

Uprava za državnu imovinu dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta, broj: 02-012/26-4970, dana 21. aprila 2026. godine, koji Izvještaj je uradila Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjima broj: 02-012/25-8266, od 20. juna 2025. godine, 02-012/25-8266/2, od 1. avgusta 2025. godine i 02-012/25-8266/5, od 25. novembra 2025. godine, prema kojem iznos za potrebe kupovine nepokretnosti a radi dokompletiranja urbanističke parcele iznosi **11.344,14 €**, odnosno **298,53 € po m/2**.

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, 23/25 i 160/25), 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 je u konkretnom slučaju.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju predmetne nepokretnosti, u smislu člana 29 stav 1 i člana 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 predmetne nepokretnosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o kupoprodaji i dobijanje rješenja Notarske komore o



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti.

Sastavni dio predloga je i Nacrt 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. LJILJANE KNEŽEVIĆ, rođena dana _____ (slovima) godine, u _____, državljanka _____, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMBB _____, 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 iz lista nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar, označena kao:-----

-katastarska parcela broj 4959/12, površine 38 m², po načinu korišćenja „livada 1. klase“, u cilju dokompletiranja urbanističke parcele UP 12, zona „C“ blok 5 DUP-a Topolica III - Izmjene i dopune (“Službeni list CG” br. 82/23).-----

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iznosi **11.344,14 €**, odnosno **298,53 € po m²**, koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana __.__.2026. (slovima) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa postupka prodaje neposrednom pogodbom, broj: _____ od __.__.2026. (slovima) godine, a koja cijena je isplaćena o čemu je kao dokaz Kupac dostavio uplatnicu Komisiji za prodaju, formiranoj rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj _____ od _____ godine. -----

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

Prodavac garantuje Kupcima 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 Bar. -----

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 državini 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 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, Kupac uknjiži kao imalac prava svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti bliže opisane u članu I ovog ugovora. -----

VI TROŠKOVI -----

Porez na promet na nepokretnosti, naknadu za rad notara i ostale troškove u vezi sa prenosom 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 Baru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

List nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar;-----

-Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__. 2026. godine;-----

Uplatnice.-----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac – Ljiljana Knežević (1) -----

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)-----
Uprava za nekretnine – PJ Bar (1)-----

UGOVORNE STRANE:

Prodavac:

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

Kupac:

Ljiljana Knežević
