

PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE, SA PRAVOM RASPOLAGANJA VLADE CRNE GORE, KATASTARSKIH PARCELA BR. 75/7, 83/7, 84/5 I 84/6, SVE UPISANE U LISTU NEPOKRETNOSTI BROJ 338, KO TIVAT, OPŠTINA TIVAT

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se g-đa Simona Bjelobrković, zahtjevom od 12. septembra 2024. godine i dopunama zahtjeva od 20. novembra 2024. godine i 26. novembra 2024. godine, kojim je tražila kupovinu nepokretnosti u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore i to:

- katastarske parcele broj 84/5, po načinu korišćenja "pašnjak 2. klase", površine 1.209 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 338, KO Tivat, Opština Tivat (sada katastarska parcela broj 84/5, po načinu korišćenja "neplodna zemljišta", površine 1.209 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 338, KO Tivat, Opština Tivat);
- katastarske parcele broj 84/6, po načinu korišćenja "pašnjak 2. klase", površine 1.360 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 338, KO Tivat, Opština Tivat (sada katastarska parcela broj 84/6, po načinu korišćenja "neplodna zemljišta", površine 1.360 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 338, KO Tivat, Opština Tivat);
- katastarske parcele broj 75/7, po načinu korišćenja "nekategorisani putevi", površine 107 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 338, KO Tivat, Opština Tivat (sada katastarska parcela broj 75/7, po načinu korišćenja "neplodna zemljišta", površine 107 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 338, KO Tivat, Opština Tivat) i
- dijela katastarske parcele broj 83/2, po načinu korišćenja "pašnjak 2. klase", površine 23 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 338, KO Tivat, Opština Tivat (sada katastarska parcela broj 83/7, po načinu korišćenja "neplodna zemljišta", površine 23 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 338, KO Tivat, Opština Tivat),

u cilju korišćenja predmetnih nepokretnosti u skladu sa namjenom iz važećeg planskog dokumenta.

Uvidom u prateću dokumentaciju, utvrđeno je da je uz predmetni zahtjev dostavljen list nepokretnosti broj 338, KO Tivat, Opština Tivat, u kojem su evidentirane predmetne katastarske parcele i Elaborat geodetskih radova parcelacije po planskom dokumentu, izrađen od strane ovlašćene geodetske agencije „GEO EXPERT“ d.o.o. Podgorica, broj 143/24 od 16. oktobra 2024. godine, koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine dana 4. decembra 2025. godine, broj 113/24.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat za državnu imovinu i katastar nepokretnosti pribavio je mišljenje Direktorata za planiranje prostora ovog Ministarstva, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju Direktorata za planiranje prostora ovog Ministarstva, broj 04-421/24-11970/12 od 2. decembra 2024. godine, navedeno je da je uvidom u plansku dokumentaciju utvrđeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore ("Službeni list Crne Gore", broj 56/18) i da je shodno grafičkom prilogu broj 14 "Plan namjene površina", Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore ("Službeni list Crne Gore", broj 56/18) konstatovano da se katastarske parcele br. 84/5, 84/6, 83/2 i 75/7, KO Tivat, nalaze na prostoru koji je definisan kao površine za naselja i pojas između 100 i 1000 m namjena turizam, kao i da budući da je shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), definisano da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave, za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta, odnosno Ministarstvo,

za prostor u granicama državnog planskog dokumenta, izdaje izvod iz planskog dokumenta, implicira na zaključak da je potrebno obratiti se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta nadležnom organu lokalne uprave Opštine Tivat.

S obzirom na ovako dato mišljenje Direktorata za planiranje prostora, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je tražilo i mišljenje Sekretarijata uređenje prostora Opštine Tivat, sa aspekta prostornog planiranja, koji je traženo mišljenje dostavio aktima broj 09-332/24-639/2 od 24. septembra 2024. godine i broj 09-332/24-818/2 od 26. novembra 2024. godine, u kojima je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Seljanovo" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 37/13), kao i da se katastarska parcela broj 84/5, KO Tivat nalazi u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Seljanovo" i formira urbanističku parcelu UP 67b, u zoni A, planom predviđenu za MN-"mješovitu namjenu", a katastarska parcela broj 84/6, KO Tivat se nalazi u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Seljanovo" i formira urbanističku parcelu UP 67a, u zoni A, planom predviđenu za MN-"mješovitu namjenu", katastarska parcela broj 83/2, KO Tivat se nalazi u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Seljanovo" i ulazi u sastav urbanističku parcelu UP 67a, u zoni A, planom predviđenu za MN-"mješovitu namjenu". Naime, urbanistička parcela UP 67a, u zoni A formirana je od katastarskih parcela br. 84/6 i 75/7, sve KO Tivat, kao i dijela katastarske parcele broj 83/2, KO Tivat, a napomenuli su i da je katastarska parcela broj 75/7, KO Tivat, evidentirana u listu nepokretnosti broj 338, kao "nekategorisani put", takođe DUP-om "Seljanovo" planirana kao dio UP 67a, čija je namjena MN-"mješovita namjena".

Zatim su naveli da je:

Članom 49 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) propisano da se elaboratom parcelacije određuju urbanističke parcele. Elaborat parcelacije, prenijet na geodetsko katastarske podloge, sadrži grafički i tabelarni prikaz urbanističkih parcela, sa podacima i površinama katastarskih parcela ili njihovih djelova koji ulaze u sastav urbanističke parcele.

Članom 51 Zakona propisano: „Urbanistička parcela je jedinstveni dio prostora sastavljen od jednog poligona čija je površina i oblik u skladu sa pravilima parcelacije određenim planskim dokumentom, obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje proisane planskim dokumentom.“

Članom 52 Zakona propisano: „Vlasnik katastarske parcele obavezan je da trpi promjene granica katastarske parcele prema elaboratu parcelacije“.

Takođe su naveli da način korišćenja evedentiran u listu nepokretnosti, sa aspekta planske dokumentacije, ne predstavlja smetnju za pravni promet, kao i da kompletiranje urbanističke parcele, odnosno sprovođenje elaborata parcelacije podrazumijeva formiranje UP 67a, prema uslovima datim u planskom dokumentu.

Nadalje su naveli da je Zona A izgrađen prostor, najvećim dijelom stambenim objektima individualnog stanovanja, kao i da je ovo najstariji i najatraktivniji dio zone zahvata Plana, sa velikim brojem vrijednih objekata graditeljskog nasljeđa, kao i drugih objekata izgrađenih u skladu sa ambijentom i elementima autentične arhitekture. Na parcelama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata sa poslovnim prostorima administrativne i komercijalne namjene u prizemlju objekata, i stanovanja, apartmana na spratovima. Poslovne prostore u prizemlju objekata treba funkcionalno usmjeriti ka šetalištu koje je formirano uz glavnu gradsku aveniju. U okviru komercijalnih sadržaja u prizemlju objekata predviđeni su kapaciteti ugostiteljstva (kafei, restorani, barovi), trgovine (mješovite i specijalizovane namjene), zanatskih i ličnih usluga, kao i sadržaji turističke namjene (agencije, suvenirnice). Svi planirani komercijalni

sadržaji moraju biti kompatibilni sa namjenom stanovanja i turističkog stanovanja, a planska preporuka je da se dio kapaciteta iz mješovite namjene može pretvoriti u hotelske kapacitete.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je dostavljeni Elaborat geodetskih radova parcelacije po planskom dokumentu , izrađen od strane ovlašćene geodetske agencije „GEO EXPERT“ d.o.o. Podgorica, broj 143/24 od 16. oktobra 2024. godine, prosljedilo Upravi za nekretnine i zatražilo da u skladu sa važećim pozitivnim zakonskim propisima kod Područne jedinice Tivat pokrenu postupak ovjere Elaborata geodetskih radova parcelacije po planskom dokumentu , izrađenog od strane ovlašćene geodetske agencije „GEO EXPERT“ d.o.o. Podgorica, broj 143/24 od 16. oktobra 2024. godine, kako bi se utvrdila tačnost podataka navedenih u elaboratu, odnosno da li je isti sačinjen u skladu sa propisima i pravilima struke.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine je ovjerala Elaborat geodetskih radova parcelacije po planskom dokumentu , izrađen od strane ovlašćene geodetske agencije „GEO EXPERT“ d.o.o. Podgorica, broj 143/24 od 16. oktobra 2024. godine, pod spiskom prijava broj 11324 od 04.12.2024. godine.

Takođe, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Tivat je donijela rješenje broj 121-919/24-4037-UPI od 23.12.2024. godine, prema kojem se dozvoljava promjena upisa u KO Tivat, u listu nepokretnosti broj 338, katastarska parcela broj 75/7, nekategorisani putevi, površine 107 m², katastarska parcela broj 83/7, pašnjak 2. klase, površine 23 m², katastarska parcela broj 84/5, pašnjak 2. klase, površine 1.209 m², katastarska parcela broj 84/6, pašnjak 2. klase, površine 1.360 m², upisano u „B“ listu na Crna Gora u obimu 1/1 svojina i Vlada Crne Gore, u obimu 1/1 raspolaganje, pa novo stanje glasi: katastarska parcela broj 75/7, neplodno zemljište, površine 107 m², katastarska parcela broj 83/7, neplodno zemljište, površine 23 m², katastarska parcela broj 84/5, neplodno zemljište, površine 1.209 m², katastarska parcela broj 84/6, neplodno zemljište, površine 1.360 m², upisati u „B“ listu na dosadašnje nosioce prava; Crna Gora u obimu 1/1 svojina i Vlada Crne Gore, u obimu 1/1 raspolaganje.

Nakon toga, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zatražilo je od Uprave za nekretnine da izvrši procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti. S tim u vezi, Uprava za nekretnine, dostavila uz akt broj 01-012/24-9212/7 od 17.03.2025. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, broj 01-012/24-9212/4 od marta 2025. godine, **prema kojem je vrijednost predmetne nepokretnosti po m² 475,00 €, što ukupno iznosi 1.282.025,00 €.**

Pravni osnov za davanje saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09, 40/11 i 23/25), 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 Crne Gore.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, u smislu člana 29 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetnih nepokretnosti, objavljivanje Javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za prodaju predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetnih nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.

----- **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI** -----

Zaključen između: -----

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

----- **KUPCA**, -----, 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**) ----- (Zajedno nazvani: **Ugovorne strane**) -----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nekretnine u Opštini Tivat, upisane u listu nepokretnosti broj 338, KO Tivat, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 75/7, u površini od 107 m², katastarska parcela broj 83/7, u površini od 23 m², katastarska parcela broj 84/5, u površini od 1.209 m² i katastarska parcela broj 84/6, u površini od 1.360 m², sve po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“ -----

II PRODAJA -----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 338, KO Tivat, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 75/7, u površini od 107 m², katastarska parcela broj 83/7, u površini od 23 m², katastarska parcela broj 84/5, u površini od 1.209 m² i katastarska parcela broj 84/6, u površini od 1.360 m², sve po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora. -----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iznosi _____ (slovima) eura, koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dana __. __. __. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od __. __. __. (slovima) 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 predmetnim nepokretnostima sa obimom prava 1/1, te da nepokretnosti nijesu u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao Kupca da postane nosilac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat. -----

Prodavac garantuje Kupcu da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i ograničenja, kao da ih ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica, kao i da predmetne nepokretnosti nijesu 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 1/1, sa čime je Kupac saglasan. -----
Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnim nepokretnostima nijesu poznati i da kupuje nepokretnost 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 Tivat, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnostima opisanim u članu 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, pa 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. -----
Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je Osnovni sud u Kotoru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 338, KO Tivat, Opština Tivat;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __.__.__. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj: ____ od __.__.__. godine;-----
- Uplatnice -----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

- Kupac (1) -----
- Prodavac Vlada Crne Gore–Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (1) -----
- Uprava za nekretnine – Područna jedinica Tivat (1) -----
- Uprava za državnu imovinu (1)-----
- Poreska uprava – Područna jedinica Tivat (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

Kupac:
