



**Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti, u svojini Crne Gore i to katastarske parcele broj 1423/2, u površini od 45 m<sup>2</sup>, upisana u list nepokretnosti broj 365, KO Vranovići, Opština Kotor**

Nekadašnjem Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini države i to katastarske parcele broj 1423/2, u površini od 45 m<sup>2</sup>, upisana u list nepokretnosti broj 365, KO Vranovići, Opština Kotor, a sve u cilju izgradnje objekta - TS 10/0,4kV; 1\*630 kVA „Vranovići“ sa uklapanjem u SN i NN mrežu, radi sigurne i pouzdane distribucije električne energije do kupaca kao i stvaranje tehničkih uslova za priključenje novih objekata.

Uvidom u dostavljeni predmet i dokumentaciju, utvrđeno je da je privredno društvo "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, dostavilo list nepokretnosti broj 365, KO Vranovići, Opština Kotor, preuzet sa elektronske baze podataka nekadašnje Uprave za katastar i državnu imovine Područne jedinice Kotor, dana 27. marta 2023. godine, dok je na dan 17. april 2024. godine uvidom u elektronsku bazu podataka Uprave za nekretnine utvrđeno da nije bilo promjena u navedenom listu nepokretnosti i Odluku o utvrđivanju lokacije za izgradnju TS 10/0,4 kV 1\*630 kVA "Vranovići" sa uklapanjem u SN i NN mrežu ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 15/2020.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, zatraženo je izjašnjenje od Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor i tadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, je traženo dostavio aktom broj: 03-332/23-7708, od 04. aprila 2023. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Sl. list", broj 95/20), koja po namjeni predstavlja - naselja.

Takođe, a imajući u vidu protek vremena, to se Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo prednje pomenutom sekretarijatu sa zahtjevom za dostavljanje izjašnjenja da li ostaje pri ranije datom mišljenju. Odgovor je dostavljen aktom broj:03-354/24-4508, od 28. marta 2024. godine, u kojem je navedeno da taj organ ostaje pri izjašnjenju od 04. aprila 2023. godine.

Nekadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, je svoje izjašnjenje dostavilo dana 24. aprila 2023. godine i to akt broj: 08-332/23-2777/2, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafičkom prilogu "Plan namjene površina", nalazi na prostoru koji je definisan kao površine naselje.

Imajući u vidu protek vremena od dostavljenog mišljenja, to je Direktorat za državnu imovinu i katastar nepokretnosti dana 5. marta 2024. godine od Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme - Direkcije za praćenje stanja u prostoru, dobilo izjašnjenje da se ostaje pri prethodno dostavljenom mišljenju.

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 365, KO Vranovići, Opština Kotor, utvrđeno da je katastarska parcela broj 1423/2 po načinu korišćenja "pašnjak 4. klase", to se ovo





ministarstvo za izjašnjenje sa aspekta nadležnosti obratilo Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, dostavilo je mišljenje broj:14-919/23-5180, zaprimljeno u Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dana 27. decembra 2023. godine, u kojem je između ostalog navedeno da kako je predmetno zemljište planskom dokumentacijom predviđeno za površine naselja, sa aspekta nadležnosti tog ministarstva nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu, ali da konačnu odluku o raspolaganju državnom imovinom donosi Vlada Crne Gore.

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

Uprava za nekretnine dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta, broj: 01-012/24-622/1, koju je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana rješenjem Uprave za nekretnine broj: 01-012/24-479, od 30. januara 2024. godine, prema kojoj naknada za potrebe kupovine nepokretnosti iznosi 4.500,00 eura.

- Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09 i 40/11), 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 i 82/20), 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 snadbjevanje na siguran, bezbjedan, pouzdan i kvalitetan način, po realnim cijenama, kao i energetski razvoj su od javnog interesa za Crnu Goru i članu 86 istog Zakona kojim je propisano da su energetske djelatnosti od javnog interesa su: 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 predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetnih nepokretnosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetnih nepokretnosti i



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

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 \_\_\_\_\_, JMBB \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ (slovima) godine sa rokom važenja \_\_\_\_\_ (slovima) godina (u daljem tekstu: Prodavac) i-----

**2. "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" 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 \_\_\_\_\_, JMBB \_\_\_\_\_, 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 u Opštini Kotor, i to katastarsku parcelu broj 1423/2, u površini od 45 m<sup>2</sup>, upisanu u list nepokretnosti broj 365, KO Vranovići, 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 iznosi 4.500,00 eura (četiri-hiljade-petstotina), 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 nekretnineu – 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 365, KO Vranovići, 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**-----

Primjerci 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 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**

„CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM“ doo Podgorica

Izvršni direktor

\_\_\_\_\_