

**Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti – kat. parcele br. 3757/2, površine 23 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja „građevinska parcela“, evidentirane u LN br. 622, KO Žabljak I – Opština Žabljak, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, neposrednom pogodbom, radi kompletiranja urbanističke parcele UP 1063, formirane izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana “Žabljak” (“Sl.list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 47/18) (u daljem tekstu: DUP Žabljak)**

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se Venka Krstajić iz Žabljaka, zahtjevom za kupovinu katastarske parcele broj 3757/2, površine 23 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja “građevinska parcela”, evidentirane u LN br. 622 KO – Žabljak I – Opština Žabljak, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, radi kompletiranja urbanističke parcele UP 1063, formirane izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana “Žabljak” (“Sl.list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 47/18) (u daljem tekstu: DUP Žabljak).

Uz predmetni zahtjev imenovana je dostavila: List nepokretnosti br. 622 KO Žabljak I – Opština Žabljak; Zahtjev Opštine Žabljak sa Predlogom Odluke br. 01-018/22-2394 od 03.08.2022. godine, o prenosu prava raspolaganja sa Vlade Crne Gore na Opštinu Žabljak, na predmetnoj kat.parceli; kao i Geodetski Elaborat parcelacije po DUP – u br. 129 od 11.06.2021. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je (putem mail – a) mišljenje Direktorata za prostorno planiranje ovog ministarstva, sa aspekta prostorno planske dokumentacije, koji su se 01. jula 2024. godine, takođe putem mail – a izjasnili da se predmetna parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planova, te da je neophodno pribaviti mišljenje nadležnog sekretarijata opštine.

U dopisu Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak br. 04-332/24-1036 od 11.07.2024. godine, čije izjašnjenje je zatražilo ovo ministarstvo, se navodi da katastarska parcela br. 3757/2, površine 23 m<sup>2</sup>, iz LN br. 622 KO Žabljak I – Opština Žabljak, čini dio UP 1063, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele br. 3144 i 3145 KO Žabljak I – Opština Žabljak (izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I – Opština Žabljak - „Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 47/18) i ista je prema planu namjene površina namijenjena za izgradnju objekta za stanovanje manjih gustina (SMG), te da imajući u vidu navedeno smatraju da ne postoje zakonske smetnje za prenos prava svojine na kat.parceli br. 3757/2, radi kompletiranja predmetne urbanističke parcele.

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

S tim u vezi, Uprava za nekretnine, dostavila je uz akt broj: 01-012/24-7878/2 od 02.10.2024. godine, Izvještaj Centralne Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti (formirane Rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-479 od 30.01.2024. godine), prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi 2.277,00 €, odnosno 99,00 €/m<sup>2</sup>.

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 i 40/11), u kojima je između ostalog propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini,

na kojima svojinska ovlaštenja 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 u konkretnom slučaju.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju i predmetne nepokretnosti, u smislu čl. 29 stav 1 i čl. 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 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 622, KO Žabljak I – Opština Žabljak, označenu kao:-----  
katastarska parcela broj 3757/2, površine 23 m<sup>2</sup>, po kulturi „građevinska parcela”, u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, radi kompletiranja urbanističke parcele UP 1063, formirane izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana “Žabljak” (“Sl.list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 47/18) (u daljem tekstu: DUP Žabljak).-----

### II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi \_\_\_\_\_ € (slovima), odnosno \_\_\_\_\_ € po m<sup>2</sup>, koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana \_\_.\_\_.2024 (slovima) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa postupka prodaje neposrednom pogodbom, broj \_\_\_\_\_ od \_\_.\_\_.2024. (slovima) 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 Podgorica. -----  
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 Kupca 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 Žabljak, 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 Žabljaku. -----

#### IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

-List nepokretnosti broj 622, KO Žabljak I, Opština Žabljak; -----

-Zaključci Vlade Crne Gore, broj \_\_\_\_ sa sjednice od \_\_. \_\_. 2024. 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 državnu imovinu (1) -----

-Poreska uprava – Područna jedinica Žabljak (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:**

---