



Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, i to katastarskih parcela broj:637/3,640/1, 641/1, 637/31, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 637/22 iz lista nepokretnosti broj 966 KO Đuraševići i katastarskih parcela broj:5/2, 639/2, 1988/3 iz lista nepokretnosti broj:157 KO Djuraševići i katastarske parcele broj:638/7 iz lista nepokretnosti broj:1051 KO Djuraševići, sve u Opštini Tivat, radi izgradnje hotela visoke kategorije

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se privredno društvo „Kamgel“ doo iz Podgorice, preko punomoćnika „Leading investment consulting“ doo iz Podgorice, zahtjevom za valorizaciju lokaliteta u okviru urbanističkih parcela UP2.6 I UP2.5 u zahvatu Državne studije lokacije „Kalardovo - Ostrvo Cvijeća Brdišta“ u svojstvu većinskog vlasnika ovih urbanističkih parcela a sve na osnovu člana 61 Zakona o uređenju prostora koji reguliše pitanje kompletiranja urbanističke parcele kojim je propisano da je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele u skladu sa planom parcelacije. Ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može, u roku od 60 dana od dana prenošenja plana parcelacije na katastarske planove, da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele. Ako vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele, u roku iz stava 2 ovog člana, ne ponudi otkup preostalog dijela urbanističke parcele vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, otkup preostalog dijela urbanističke parcele može da ponudi i bilo koji vlasnik dijela urbanističke parcele. Procjenu vrijednosti zemljišta iz st. 2 i 3 ovog člana vrši Katastar, odnosno ovlašćeni procjenitelj, na zahtjev vlasnika zemljišta koje je predmet otkupa.

Naime, predmet navedenog zahtjeva je zemljište i to katastarske parcele broj:637/3 površine 2869 m², kat. parcele broj:640/1 površine 518 m², kat. parcele broj:641/1 površine 1310 m², kat. parcele broj:637/31 površine 193 m², kat. parcele broj:637/24 površine 181 m², kat. parcele broj:637/25 površine 1094 m², kat. parcele broj:637/27 površine 647 m², kat. parcele broj:637/29 površine 1 m², kat. parcele broj 637/22 površine 1176m², sve upisane u listu nepokretnosti broj 966 KO Đuraševići i katastarskih parcela broj:5/2 površine 3 m², kat. parcele broj:639/2 površine 469 m², kat. parcele broj:1988/3 površine 58 m², upisane u listu nepokretnosti broj:157 KO Djuraševići i katastarske parcele broj:638/7 površine 50 m², upisane u listu nepokretnosti broj:1051 KO Djuraševići, sve Opština Tivat.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, a nakon preciziranja zahtjeva od strane podnosioca dana 28.08.2025.godine, ovo ministarstvo pribavilo je mišljenje Direktorata za planiranje broj:10-421/24-13685/9 od 04.12.2024.godine i mišljenje broj: 04-421/24-13685/18 od 16.09.2025.godine iz kojih proizilazi da su parcele koje su predmet zahtjeva po namjeni turizam -hotel tipologije 2", od Opštine Tivat -Sekretarijata za uređenje prostora broj: 09-332/25-559/1 od 10.09.2025.godine iz kojeg proizilazi da je po mišljenju tog organa sa aspekta planiranja opravdano pozitivno postupiti po zahtjevu „Kamgel“ doo Podgorica za otkup katastarskih parcela broj: 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 5/2, 639/2, 1988/3, 638/7 i 637/22 sve KO Đuraševići, a radi formiranja UP.2.6 u čiji sastav ulaze, mišljenje Javnog preduzeća morsko dobro broj: 0201-4950/3 od 17.09.2025.godine u kojem je između ostalog navedeno da se shodno važećoj planskoj dokumentaciji katastarske parcele koje su predmet zahtjev nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Kalardovo - Ostrvo Cvijeća-Brdišta, čine urbanističku parcelu i po namjeni su turizam-hoteli tipologije T2", te da se to preduzeće izjašnjavalo o teretu morsko dobro u dopisu 0201-46/2 od 11.01.2018.godine u kome je navedeno da Zakon o morskome dobru nema uticaja na svojinska prava privatnih vlasnika, odnosno



da upisani vlasnici-korisnici zemljišta i objekata u zoni morskog dobra, stečenog na pravno valjan način u cjelini imaju i zadržavaju stečena svojinska prava, da teret morsko dobro označava da se predmetna nepokretnost nalazi u obalnom pojasu unutar zone morskog dobra kao područja od posebnog interesa i posebne namjene, da je obuhvaćena posebnim dodatnim režimom zaštite i korišćenju, teret je veazan za nepokretnost i otuđenjem nepokretnosti prenosi se na novig vlasnika, pa uvažavajući prednje navedeno teret morsko dobro ne predstavlja ograničenje vlasničkih prava u okviru redovnog korišćenja i raspolaganja imovinom.

Takođe, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je od Uprave za državnu imovinu da, u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09, 40/11, 23/25), izvrši procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti.

S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu, dostavila je uz akt broj: 02-012/25-16851 od 11.12.2025. godine, Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta izrađen od strane centralne Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti, prema kojem ukupna vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi 2.614.401.90 € odnosno 305,10 eura po m².

Pravni osnov za davanje saglasnosti sadržan je u članu 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini, kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada ukoliko ovim zakonom nije drukčije određeno, kao i članu 40 stav 2 tačka 3 kojim je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučajevima kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele), kao i članu 61 Zakona o uređenju prostora koji reguliše pitanje kompletiranja urbanističke parcele kojim je propisano da vlasnik katastarske parcele dužan je da trpi promjene granica urbanističke parcele u skladu sa planom parcelacije. Ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može, u roku od 60 dana od dana prenošenja plana parcelacije na katastarske planove, da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali dijelovi urbanističke parcele. Ako vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele, u roku iz stava 2 ovog člana, ne ponudi otkup preostalog dijela urbanističke parcele vlasnicima kojima pripadaju ostali dijelovi urbanističke parcele, otkup preostalog dijela urbanističke parcele može da ponudi i bilo koji vlasnik dijela urbanističke parcele. Procjenu vrijednosti zemljišta iz st. 2 i 3 ovog člana vrši Katastar, odnosno ovlašćeni procjenitelj, na zahtjev vlasnika zemljišta koje je predmet otkupa.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje navedenog predloga za prodaju u smislu člana 29 i člana 40 Zakona o državnoj imovini i članu 61 Zakona o uređenju prostora, a sve sa ciljem izgradnje hotela visoke kategorije u skladu sa prostornog planskim dokumentom, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetne nepokretnosti, sačinjavanje zapisnika sa neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti. Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore su i Nacrt Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, sačinjen notarskoj formi.

-----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 br. 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar Slaven Radunović, rođengodine () godine, sa prebivalištem u, državljanin....., JMB , lična karta broj....., izdata od, danagodine () sa rokom važenja (.....) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj:..... sa sjednice od2025.godine, (u daljem tekstu: **Prodavac**) -----

2. KAMGEL DOO, koga zastupa od oca rođen.... dana (.....) godine, sa prebivalištem u, adresa, JMBG....., lična karta broj....., izdata od strane MUP-a – FL dana202.... (.....) godine, i rokom važenja (.....t) godina. (u daljem tekstu: **Kupac**) -----

Zajedno nazvani: Ugovorne strane -----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje, katastarske parcele broj:637/3,640/1, 641/1, 637/31, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 637/22 iz lista nepokretnosti broj 966 KO Đuraševići i katastarske parcele broj:5/2, 639/2, 1988/3 iz lista nepokretnosti broj:157 KO Djuraševići i katastarske parcele broj:638/7 iz lista nepokretnosti broj:1051 KO Djuraševići, sve u Opštini Tivat, koje čini dio urbanističke parcele UP 2.6 u okviru Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Kalardovo -Ostrvo Cvijeća-Brdišta po namjeni su turizam-hoteli tipologije T2“,a sa ciljem izgradnje hotela visoke kategorije.-----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz člana 1 ovog ugovora, sa ciljem izgradnje hotela visoke kategorije u periodu od 5 godina od dana dobijanja građevinske dozvole.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 2.614.401.90 € (), koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana2025.godine. (.....) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj: od2025.(....) godine, koji čini sastavni dio ovog ugovora-----

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je kupoprodajna cijena uredno i u cjelosti isplaćena uplatom na žiro račun Ministarstva finansija 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 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat. -----

Kupac se obavezuje da će navedenu nepokretnost koristiti isključivo radi izgradnje hotela visoke kategorije.-----

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 nepokretnosti opisane u članu 1 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, 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 će sve eventulne sporove riješiti sporazumno u suprotnom za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je Osnovni sud u Kotoru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

List nepokretnosti broj 966,157,1057 KO Tivat, Opština Tivat-----

Zaključci Vlade Crne Gore, broj:..... od 2025.godine; -----
Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj: _ od2025 godine;
Uplatnice, -----
Generalno punomoćje broj: UZZ.br..... od2025.godine -----
Specijalno punomoćje broj:..... od2025.godine-----

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 Crne Gore (1)-----

Nadležnom sekretarijatu Opštine Tivat (1) -----

Državna revizorska institucija (1) -----

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVORAČI:

Prodavac:

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

Ministar

Slaven Radunović

Kupac