

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,  
KATASTARSKE PARCELE BROJ 62/4, UPISANE U LISTU NEPOKRETNOSTI BROJ 793, KO  
PRIJEVOR II, OPŠTINA BUDVA**

Ministarstvu finansija obratilo se pravno lice "Car-Mont" d.o.o. iz Budve, zahtjevom od 26.10.2018. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti – dijela katastarske parcele broj 62/1 (novoformirana katastarska parcela broj 62/4), u površini od 308 m<sup>2</sup>, evidentirane u listu nepokretnosti broj 793, KO Prijevor II, Opština Budva, radi izgradnje hotela.

Uz navedeni zahtjev dostavljena je prateća dokumentacija i to list nepokretnosti broj 793 i Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, izrađen od strane Društva za geodetske radove i usluge "Ras company" d.o.o. Podgorica, broj: 039/18 od 01.11.2018. godine, a ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, dana 24.01.2019. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 104-84/228-1 od 12.11.2018. godine i broj: 104-133/136-1 od 07.06.2019. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore i shodno grafičkom prilogu Plan namjene površina, nalazi se u zoni definisanoj kao površine naselja, dok se prema grafičkom prilogu Građevinska područja, ova katastarska parcela nalazi u zoni označenoj kao ruralna građevinska područja. Takođe su naveli da, budući da se, shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno do roka iz člana 217 istog zakona, potrebno je obratiti se za mišljenje nadležnom organu lokalne uprave Opštine Budva.

Obzirom na dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 06-061-1363/2 od 16.11.2018. godine i broj: 06-061-1363/4 od 30.01.2019. godine, navedeno je da predmetna katastarska parcela nije u obuhvatu lokalnog planskog dokumenta (Prostornog plana, GUP-a, DUP-a, LSL-a i UP-a) evidentiranog u elektronskom registru planske dokumentacije Crne Gore.

Nadalje, ovo ministarstvo je preko nadležnog organa Uprave za imovinu, iniciralo postupak parcelacije kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, koja je donijela rješenje broj: 954-104-U-53/19 od 28.01.2019. godine, kojim se dozvoljava promjena upisa u KO Prijevor II, Opština Budva i formira nova katastarska parcela broj 62/4, po osnovu Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, izrađenom od strane Društva za geodetske radove i usluge "Ras company" d.o.o. Podgorica, broj: 039/18 od 01.11.2018. godine .

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti broj 793, KO Prijevor II, broj: 02-2015/2 od 30.05.2019. godine, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m<sup>2</sup> iznosi 53,00 €, odnosno vrijednost traženih 308 m<sup>2</sup> je 16.324,00 €.

Obzirom na sve naprijed navedeno, Ministarstvo finansija je u skladu sa članom članu 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), 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, radnim tijelima Vlade Crne Gore uputilo predmetni materijal na razmatranje i davanje saglasnosti, ali je Komisija za ekonomsku politiku i finansijski sistem, na sjednici od 18.06.2019. godine nakon razmatranja odgodila odlučivanje o predmetnom Predlogu za davanje saglasnosti za prodaju, kako bi se utvrdilo da li se dio predmetne katastarske parcele nalazi na putnom pojasu budućeg magistralnog puta M2 Tivat – Jaz.

S tim u vezi, Ministarstvo finansija je tražilo izjašnjenje Ministarstva saobraćaja i pomorstva da li se katastarska parcela broj 62/4, u površini od 308 m<sup>2</sup>, evidentirana u listu nepokretnosti broj 793, KO Prijevor II, Opština Budva, nalazi na putnom pojasu budućeg magistralnog puta M2 Tivat – Jaz, koje je dostavilo izjašnjenje broj: 34/19-04-8440/2 od 28.10.2019. godine, u kom je navedeno da je nakon uvida u projektnu dokumentaciju utvrđeno da se jednim svojim dijelom predmetna katastarska parcela nalazi u putnom pojasu budućeg buleva Tivat – Budava, kao i da će biti predmet procesa eksproprijacije u okviru rekonstrukcije magistralnog puta M-2 Tivat Jaz, te će nakon završetka eksproprijacije biti moguće pristupiti postupku otkupa preostalog dijela katastarske parcele od strane zainteresovanih lica.

Nadalje, Ministarstvo saobraćaja i pomorstva je Ministarstvu finansija dostavilo akt broj: 342/20-04-2836/2 od 08.05.2020. godine, u kom je navedeno da se nakon sagledavanja dokumentacije konstatuje da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata Jadransko-jonskog autoputa i Brze saobraćajnice duž crnogorskog primorja, kojom prilikom su ukazali i da to ministarstvo može neposredno dati podatke o projektu autoputa Bar–Boljare, Jadransko-jonskom autoputu, odnosno Brzoj saobraćajnici duž crnogorskog primorja, dok je u vezi sa mrežom magistralnih i regionalnih puteva potrebno ostvariti direktnu komunikaciju sa Upravom za saobraćaj, koja je samostalan organ uprave.

Naime, Uprava za saobraćaj je dostavila Ministarstvu finansija akt broj: 04-3257/2 od 24.04.2020. godine, u kom je navedeno da je Elaborat eksproprijacije za potrebe Rekonstrukcije magistralnog puta (izgradnja buleva Tivat – Jaz) prihvaćen i ovjeren od strane Uprave za nekretnine. Takođe su naveli da se dio katastarske parcele broj 64/2, KO Prijevor II, ekspropriše za potrebe izgradnje predmetnog buleva (katastarska parcela broj 62/9, u površini od 109 m<sup>2</sup>, KO Prijevor), dok se površina katastarske parcele broj 62/4, KO Prijevor II smanjuje na 199 m<sup>2</sup>. U krajnjem su istakli da, imajući u vidu navedeno, Uprava za saobraćaj smatra da se po pitanju katastarske parcele

broj 62/4, u površini od 199 m<sup>2</sup>, evidentiranoj u listu nepokretnosti broj 793, KO Prijevor II, Opština Budva, može udovoljiti predmetnom zahtjevu za kupovinu.

Ministarstvo finansija je sa pomenutim mišljenjem upoznalo podnosioca zahtjeva za kupovinu, pravno lice "Car-Mont" d.o.o. Budva, koje je ovom ministarstvu dostavilo dopis od 30.04.2020. godine, u kom je navedeno da iako se površina katastarske parcele broj 62/4, upisane u listu nepokretnosti 793, KO Prijevor Budva, usled opravdanih okolnosti – izgradnje predmetnog magistralnog puta smanjuje na 199 m<sup>2</sup>, to pravno lice ostaje pri zahtjevu za kupovinu, uprkos novonastalim okolnostima.

Postupajući po inoviranom zahtjevu za kupovinu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 04-125/132-1 od 15.05.2020. godine, navedeno je da se predmetna katastarska shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafičkom prilogu Plan namjene površina, nalazi se u zoni definisanoj kao površine naselja. Takođe su naveli da, budući da se, shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno do roka iz člana 217 istog zakona, potrebno je obratiti se za mišljenje nadležnom organu lokalne uprave Opštine Budva.

Obzirom na dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i inovirano mišljenje Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 06-332/20-375/2 od 19.05.2020. godine, navedeno je da je uvidom u elektronski Registar planske dokumentacije, konstatovano da se predmetna katastarska parcela ne nalazi u obuhvatu važećih lokalnih planskih dokumenta detaljne razrade (DUP, LSL, UP), ali se nalazi u Prostornom planu posebne namjene za obalno područje Crne Gore ("Službeni list Crne Gore", broj 56/18). Zatim su naveli, da je preklapanjem karte 19 – Plan saobraćajne infrastrukture iz PPPNOP-a i Kopije plana konstatovano da se katastarska parcela broj 62/4, KO Prijevor II nalazi u trasi saobraćajnice – magistralnog puta, ali obzirom da katastarska podloga koju posjeduju nije ažurirana, preklop je izvršen sa Kopijom plana predmetne katastarske parcele, koja je pribavljena za ovaj predmet, a koja je izdata od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva.

Zatim je ovo ministarstvo, preko nadležnog organa Uprave za imovinu, iniciralo postupak parcelacije kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, koja je donijela rješenje broj: 954-104-U-1886/20 od 11.05.2020. godine, kojim se dozvoljava parcelacija u katastru nepokretnosti za KO Prijevor II, Opština Budva u listu nepokretnosti broj 793, na katastarskoj parceli broj 62/4, po načinu korišćenja "krš, kamenjar", površine 308 m<sup>2</sup>, pa novo stanje glasi: katastarska parcela broj 62/2, po načinu korišćenja "krš, kamenjar", površine 199 m<sup>2</sup>, katastarska parcela broj 62/9, po načinu korišćenja "krš kamenjar", površine 109 m<sup>2</sup>, upisati u list nepokretnosti 793, KO Prijevor II na ime dosadašnjeg nosioca prava, Crna Gora svojina u obimu 1/1, Vlada Crne Gore raspolaganje, u obimu 1/1.

Na kraju, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da dostavi inoviran izvještaj o procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti, pa je Uprava za nekretnine Crne Gore uz akt broj: 02-2015/4 od 23.06.2020. godine dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, katastarske parcele broj 62/4, KO Prijedor II, od 22.06.2020. godine, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m<sup>2</sup> iznosi 53,00 €, odnosno vrijednost traženih 199 m<sup>2</sup> je 10.547,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 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 ovlaštenja vrši Crna Gora, raspolaze Vlada Crne Gore.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu člana 29 Zakona o državnoj imovini, 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, objavljivanje Javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za prodaju predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetne 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 FINANSIJA** sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar, \_\_\_\_\_, od oca \_\_\_\_\_, rođen \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ (slovima) godine, sa prebivalištem u \_\_\_\_\_, Ulica \_\_\_\_\_, diplomirani \_\_\_\_\_, državljanin Crne Gore, JMBG \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od Područne jedinice \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ (slovima) godine sa rokom važenja \_\_\_\_\_ (slovima) godina (u daljem tekstu: Prodavac) i \_\_\_\_\_

**KUPCA**, sa sjedištem u \_\_\_\_\_, Ulica \_\_\_\_\_, matični broj \_\_\_\_\_, registarski broj \_\_\_\_\_, koje zastupa izvršni direktor \_\_\_\_\_, rođen dana \_\_\_\_\_ (slovima) godine, u \_\_\_\_\_, državljanin \_\_\_\_\_, sa prebivalištem na adresi Ulica \_\_\_\_\_ u \_\_\_\_\_, JMBG \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ (slovima) godine, sa rokom važenja \_\_\_\_\_ (slovima) godina (u daljem tekstu: Kupac) \_\_\_\_\_  
(Zajedno nazvani: Ugovorne strane) \_\_\_\_\_

**I PREDMET PRODAJE**

Prodavac Kupcu prodaje nekretninu u Opštini Budva, upisanu u listu nepokretnosti broj 793, KO Prijedor II, iz "A" lista, označenu kao: \_\_\_\_\_  
- katastarska parcela broj 62/4, po kulturi krš, kamenjar, površine 199 m<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_

**II PRODAJA**

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 793, KO Prijedor II, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 62/4, po kulturi krš, kamenjar, površine 199 m<sup>2</sup> iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora. \_\_\_\_\_

**III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA**

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi \_\_\_\_\_ eura (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu finansija dana \_\_\_\_\_.2020. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_.2020. (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 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 Budva. -----

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 1/1, sa čime je Kupac saglasan. -----Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti 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 Budva, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisanoj 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 793, KO Prijedor II, Opština Budva;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj \_\_\_\_ sa sjednice od \_\_.\_\_. 2020. godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj: \_\_\_\_ od \_\_.\_\_.2020. godine;--

Uplatnice. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**X PRIMJERCI UGOVORA** \_\_\_\_\_

Primjerak ovog ugovora dobijaju: \_\_\_\_\_

Kupac (1) \_\_\_\_\_

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) \_\_\_\_\_

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Budva (1) \_\_\_\_\_

Poreska uprava – Područna jedinica Budva (1) \_\_\_\_\_

Državna revizorska institucija (1) \_\_\_\_\_

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

Vrhovno državno tužilaštvo (1) \_\_\_\_\_

Uprava za imovinu (1) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### UGOVARAČI:

**Prodavac:**

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija  
Ministar Darko Radunović

**Kupac:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_