



Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore i to katastarske parcele broj 4089/3, upisane u list nepokretnosti broj 250, KO Pečurice, Opština Bar

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se pravno lice "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, zahtjevom, broj: 70-00-43793 od 25.12.2023. godine, kojim je tražena kupovina dijela katastarske parcele broj 4089/1, KO Pečurice, opština Bar, u površini od 50 m², u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom parcelacije po DUP-u, na kojem dijelu parcele planiraju da izgrade energetski objekat TS 10/0,4kV 2(1)X1000kVA "NOVA 5" i uklapanje u VN mrežu, saglasno izdatim UT uslovima.

Uz predmetni zahtjev, dostavljen je list nepokretnosti broj 250 KO Pečurice, Elaborat parcelacije po DUP-u, na kojem dijelu parcele planiraju da izgrade energetski objekat TS 10/0,4kVA "NOVA 5" i uklapanje u VN mrežu, saglasno izdatim UT uslovima, Urbanističko tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za građenje nove trafostanice NDTs 10/0,4kV, 2(1)x1000kVA "Nova 5", u zahvatu DUPa "Veliki pijesak, zona A, podzona A1, traforejon V.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktor za državnu imovinu i katastar nepokretnosti, tražilo je mišljenje Sekretarijata za urbanizam, prostorno planiranje Opštine Bar, sa aspekta prostorno planske dokumentacije, kao i mišljenje Uprave za saobraćaj.

Sekretarijat za urbanizam, prostorno planiranje Opštine Bar, dostavio je mišljenje broj 07-332/24-48, u kojem je navedeno da uvidom u Lokalni planski dokument detaljne razrade – Detaljni urbanistički plan „Veliki pijesak“ („Sl. List CG“, br. 115/20) novoformirana katastarska parcela broj 4089/3 KO Pečurice, utvrđeno je da se ista nalazi u dijelu zahvata predviđenom za NDTs 10/0,4kV, 2(1)x1000kva.

Kako je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja "javni put", obratili smo se Upravi za saobraćaj za mišljenje da li ima smetnji da se udovolji zahtjevu podnosioca. Uprava za saobraćaj dostavila je mišljenje aktom broj 04-11770/2 od 24.10.2024. godine, u kojem se, između ostalog navodi da je taj organ aktom broj 04-7207/2 od 26.07.2022. godine, propisao saobraćajno tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije, a na urađenu projektnu dokumentaciju aktom broj 04-5350/2 od 24.04.2024. godine, izdala saobraćajnu saglasnost na Glavni projekat, dok je aktom broj 04-10061/2 od 06.09.2024. godine, izdala odobrenje za izvođenje radova.

Imajući u vidu navedeno mišljenje Sekretarijata za urbanizam, prostorno planiranje Opštine Bar ovo ministarstvo je, shodno članu 20 stav 2 alineja 4 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG" br. 21/09 i 40/11) zatražilo od Uprave za državnu imovinu da pred Upravom za nekretnine - PJ Bar inicira postupak promjene kulture zemljišta "javni putevi".



U odnosu na naprijed navedeno, a shodno planiranoj namjeni, u katastarskom operatu izvršena je promjena načina korišćenja predmetne nepokretnosti u „neprodna zemljišta“, o čemu je donijeto rješenje Uprave za nekretnine - PJ Bar, broj 919-6994/1-24 od 15.01.2025 godine.

Dalje, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je od Uprave za nekretnine da, u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09), izvrši procjenu vrijednosti predmete nepokretnosti.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine, dostavila je uz akt, broj 01-421/24-2879/2 od 04.03.2024. godine, Izvještaj o procjeni vrijednosti tržišne vrijednosti zemljišta, katastarske parcele broj 4089/3, upisane u list nepokretnosti broj 250 KO Pečurice, Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi 86,00 €/m², odnosno za 50 m² ukupna vrijednost iznosi 4.300,00 €.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti - zemljišta u svojini Crne Gore sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09) članu 29 stav 1, kojim je propisano da pokretnim i nepokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Država Crna Gora, raspolaže Vlada, kao i članu 40 stav 1 istog zakona, kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrši javnim nadmetanjem ili na osnovu prikupljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom i stavom 2 tačka 1 kojim je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučaju prenosa zemljišta radi izgradnje objekata za potrebe državnih organa i organizacija, organa i organizacija jedinica lokalne samouprave i organizacija koje obavljaju javnu službu, koji posluju sredstvima u državnoj svojini, kao i drugih objekata u državnoj svojini, a u skladu sa odredbama Zakona o energetici („Sl. list Crne Gore", br. 5/16, 51/17, 82/20, 29/22 i 152/22).

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu čl. 29 i 40 stav 2 tačka 1 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, pripremanje Ugovora o kupoprodaji 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 su i Nacrt Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.

Nacrt

----- **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI** -----
Zaključen dana ____2025____. godine 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 Slaven Radunović, rođen u _____, dana _____. (____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, diplomirani____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od MUP-a Crne Gore - PJ _____, dana ____2025. godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, državljanin Crne Gore (u daljem tekstu: **Prodavac**)-----

i-----
2. „CRNOGORSKOG ELEKTRODISTRIBUTIVNOG SISTEMA“ DOO PODGORICA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Ivana Milutinovića br. 12, PIB 03099873, registrovanog u Centralnom registru privrednih subjekata pod brojem 5-0766918, koga zastupa izvršni direktor Vladimir Ivanović, rođen dana _____. (____) godine, sa prebivalištem u _____, državljanin Crne Gore, JMB _____, broj lične karte _____ izdate od PJ _____, dana _____. (____) godine, sa rokom važenja 10 godina (deset) godina (u daljem tekstu: (u daljem tekstu: **Kupac**) -----

(zajedno nazvani: **Ugovorne strane**)-----

I PREDMET PRODAJE -----
Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost u Opštini Bar, i to **katastarsku parcelu broj 4089/3, po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, površine 50m², upisana u list nepokretnosti broj 250, KO Pečurice, Opština Bar.**-----

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 4.300,00 eura (četiri-hiljade-tri-stotine), koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana ____ 2025. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj _____ od ____ 2025. 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 sporu, koji bi

ometao Kupca da postane nosilac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar.-----
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.-----

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 Bar, 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 250, KO Pečurice, Opština Bar;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice održane dana ____ 2025. godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj ____ 2025. godine;-----
- Uplatnice.-----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak 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 Bar(1) -----

Poreska uprava (1) -----

Državna revizorska institucija (1) -----
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

UGOVARAČI:

PRODAVAC:

Vlada Crne Gore-Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Slaven Radunović, ministar

KUPAC

„Crnogorski elektrodistributivni sistem“ doo Podgorica
Vladimir Ivanović izvršni direktor
