



Predlog za davanje saglasnosti za prodaju suposjedničkog dijela katastarske parcele broj 2736/2, u obimu prava 1/6, upisane u posjedovni list broj 1933, KO Rubeža, Opština Nikšić, po pravu preče kupovine

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se "Elektroprivreda Crne Gore" A.D. Nikšić, zahtjevom broj 10-00-15331 od 12.04.2024. godine, za kupovinu zemljišta, i to suposjedničkog dijela katastarske parcele broj 2736/2, površine 100 m², po načinu korišćenja „šuma 5. klase“, upisane u posjedovni list broj 247 KO Rubeža, opština Nikšić, na kojoj Crna Gora ima suposjednički dio u obimu 1/6.

Uz predmetni zahtjev, dostavljen je posjedovni list broj 247 KO Rubeža, Kopija plana područja, Elaborat potpune eksproprijacije izrađen od strane Geodetska organizacija "LANDSAT" d.o.o. Nišić. Dostavljeno je Rješenje Uprave za katastar i državnu imovine – Područna jedinica Nikšić, broj 463-103-UIP-57/23 od 26.05.2023. godine, kojim se ekspropriše u korist "Elektroprivreda Crne Gore" A.D. Nikšić zemljište označeno kao katastarska parcela broj 2736 (novo stanje 2736/2), po kulturi šuma 5. Klase, u površini od 100m², upisano u posjedovni list broj 247 KO Rubeža, opština Nikšić, suposjedništvo Drašković Boža, Drašković Milutina, Drašković Mirka, Drašković Vlada i Drašković Vojina, u obimu prava od po 1/6. Svrha eksproprijacije je izgradnja dalekovoda DV 110Kv "Gvozd – Krnovo" i "Gvozd – Nikšić", radi povezivanja vjetroelektrane "Gvozd" sa elektroprenosnim sistemom Crne Gore, na lokacijama KO Čeranića Gora, KO Gradačka Poljana, KO Lukovo, KO Rubeža i KO Nikšić.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo pribavilo je mišljenje opštine Nikšić – Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu državne imovine, u kojem se navodi da uvidom u važeću plansku dokumentaciju konstatovano je da se katastarska parcela broj 2736/2 KO Rubeža, nalazi u zahvatu LSL "Gvozd" opštine Nikšić, da nije data kao odvojena urbanistička parcela, već se nalazi u koridoru planiranom za elektrovodove.

Dalje, Direktor za planiranja prostora dostavio je aktom broj 04-421/24-5561/5 mišljenje sa aspekta prostornog planske dokumentacije, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Lokalne studije lokacije "Gvozd" ("Sl. list - opštinski propisi", br. 25/18), na prostoru koji je, shodno grafičkom prilogu 04 "Plan namjene površina", definisan kao ostale prirodne površine.

"Elektroprivreda Crne Gore" A.D. Nikšić dostavila je ovom ministarstvu dopunu zahtjeva broj 10-00-11986 od 13.03.2025. godine, s obzirom da je kao korisnik eksproprijacije stekla pravo suposjedništva u obimu prava od 5/6 na predmetnoj katastarskoj parceli, i s tim u vezi Rješenje Uprave za nekretnine – Područna jedinica Nikšić, broj 919-103-UIP-671/25, o promjeni uknjižbe prava na nepokretnosti, kao i posjedovni list broj 1933 KO Rubeža, opština Nikšić.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je shodno članu 20 stav 2 alineja 4 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG" br. 21/09, 40/11, 023/25 i 160/25) kod Uprave za državnu imovinu iniciralo da, shodno važećem planskom dokumentu, pred Upravom za



nekretnine – Područna jedinica Nikšić, pokrene postupak promjene kulture zemljišta u skladu sa članom 43 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 29/07, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 37/17, 17/18), za katastarsku parcelu broj 2736/2, po načinu korišćenja "šuma 5 klase", upisane u posjedovni list broj 1933 KO Rubeža.

S tim u vezi, 919-103-UP7lo-987/2025 od 26.01.2026. godine, kojim se dozvoljava promjena kulture zemljišta u katastarskom operatu KO Rubeža, pa se u posjedovnom listu na dosadašnje suposjednike upisuje katastarska parcela broj 2736/2, po kulturi "neplodno zemljište", površine 100 m², a na osnovu službene konstatacije službenog lica doc. dr. Srđana Šoškića.

Takođe, ovo ministarstvo je u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11, 023/25 i 160/25) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, 64/18) tražila od Uprave za državnu imovinu, da izvrši procjenu predmetne nepokretnosti po m², odnosno procjenu vrijednosti državnog suposjedničkog dijela nepokretnosti u obimu prava 1/6.

Uprava za državnu imovinu aktom broj 02-012/25-17816 od 29.12.2025. godine, dostavila je Izvještaj Komisije za procjenu nepokretnosti u državnoj svojini, u kojoj se navodi da tržišna vrijednost katstarske parcele broj 2736/2 KO Rubeža, površine 100 m², iznosi 838,00€ (8.38€/m²), odnosno da **vrijednost suposjedničkog udjela od 1/6 (16,67%) iznosi 139.67€.**

Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 019/09, 029/25) članom 132 st. 2 propisano je da suvlasnik može raspolagati svojim dijelom bez saglasnosti ostalih suvlasnika, dok je stavom 3 propisano da u slučaju prodaje suvlasničkog dijela ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine.

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.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu člana 29 Zakona o državnoj imovini i člana 132 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, 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 predmetnih nepokretnosti, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetnih 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, 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), ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj: _____ sa sjednice od (u daljem tekstu: Prodavac) -----

2. _____, sa sjedištem u _____, _____ br. _____, pfax _____, PIB _____, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata pod brojem _____, koje u ime izvršnog direktora _____, zastupa _____, sa adresom _____ br. _____, u _____, državljanin/ka Crne Gore, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od MUP-PJ _____, dana _____. (_____) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, a na osnovu punomoćja UZZ broj _____. godine (u daljem tekstu: **Kupac**)-----

Zajedno nazvani: Ugovorne strane -----

----- **I PREDMET PRODAJE** -----

Prodavac Kupcu prodaje katstarsku parcelu broj 2736/2, u obimu prava 1/6, upisane u posjedovni list broj 1933 KO Rubeža, opština Nikšić.-----

----- **II PRODAJA** -----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/6 na katastarskoj parceli iz člana 1 ovog ugovora.-----

----- **III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA** -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 139.67€ (____ eura), 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 _____ (____) 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 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 1/6, 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 1/6 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Nikšić. -----

----- **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 Nikšić, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisane u članu I ovog ugovora, u obimu prava 1/6. -----

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.

Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je Osnovni sud u Cetinje.

IX SASTAVNI DIO UGOVORA

Posjedovni list broj 1933 KO Rubeža, opština Nikšić;

Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ . ____ godine;

Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj _____ 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 nekretnine – Područna jedinica Nikšić (1)

Uprava za državnu imovinu Crne Gore (1)

Poreska uprava – Područna jedinica Nikšić (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:
