

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti – kat. parcele br. 5219/6, površine 166 m², evidentirane u LN br. 445, KO Zankovići – Opština Bar, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, upravljanje Željeznička infrastruktura Crne Gore, neposrednom pogodbom, radi kompletiranja urbanističke parcele UP 2007, u zahvatu DUP – a „Bjelila – Rutke – Gorelac“

Nekadašnjem Ministarstvu finansija (čije nadležnosti u dijelu imovine je, shodno članu 61 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list CG“, br. 98/23), preuzelo novoformirano Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine) obratili su se Anđa Gvozdrenović – Tomaševski i Marija Gvozdrenović, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti, katastarske parcele br. 5219/6, površine 166 m², po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, upisane u LN br. 445 KO Zankovići, Opština Bar, svojina Crna Gora, subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, radi kompletiranja urbanističke parcele UP 2007, u zahvatu DUP – a „Bjelila – Rutke – Gorelac“.

Uz predmetni zahtjev imenovane su dostavile: Listove nepokretnosti br. 1881 KO Zankovići – Opština Bar, br. 1880 KO Zankovići – Opština Bar i br. 445 KO Zankovići – Opština Bar; Izvod iz DUP -a „Bjelila – Rutke – Gorelac“ („Sl.list CG – opštinski propisi br. 7/15) za UP 2007; kao i punomoćja podnositeljki zahtjeva Marije Gvozdrenović i Anđe Gvozdrenović – Tomaševski, advokatici Veri Radulović.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, nekadašnje Ministarstvo finansija obratilo se tadašnjem Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma zahtjevom za mišljenje s aspekta prostornog planiranja i isto je aktom br. 08-332/23-3222/2 od 20.04.2023. godine, dostavilo mišljenje u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da je potrebno da se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obratite nadležnom organu lokalne Uprave Opštine Bar, budući da, shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22), do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne Uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta. Takođe, s obzirom da je od davanja navedenog mišljenja tadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, prošlo više od godinu dana, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, je ponovo od, sada nadležnog, s aspekta prostornog planiranja, Direktorata za planiranje prostora ovog ministarstva, zatražilo novo mišljenje povodom predmetnog zahtjeva, i isti je aktom br. 04-421/25-3630/25 od 03.03.2025. godine, dostavio istovjetno mišljenje, tadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br. 08-332/23-3222/2 od 20.04.2023. godine, što znači da ostaju pri ranije datom mišljenju.

U dopisu Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar br. 07-074/23-285 od 27.04.2023. godine, čije izjašnjenje povodom predmetnog zahtjeva je zatražilo nekadašnje Ministarstvo finansija, se navodi da uvidom u Izvod iz digitalnog plana za katastarsku opštinu Zankovići, koji je, dana 12.07.2022. godine, dostavljen tom sekretarijatu od strane tadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu, identifikovana je predmetna kat.parcela br. 5219/6, te da uvidom u detaljni urbanistički plan „Bjelila – Rutke – Gorelac“, je utvrđeno da se katastarska parcela br. 5219/6 KO Zankovići, nalazi u sastavu dijela UP 2007, čija je namjena – površine za stanovanje srednjih gustina. Takođe, s obzirom da je od davanja navedenog mišljenja prošlo više od godinu dana, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, je ponovo od istog sekretarijata, zatražilo novo mišljenje povodom predmetnog zahtjeva, i isti je u svom dopisu br. 07-332/25-178 od 07.03.2025. godine, između ostalog naveo da kako nije došlo do promjena važeće planske dokumentacije, ostaje pri ranije datom mišljenju br. 07-074/23-285 od 27.04.2023. godine.

Takođe, imajući u vidu da iz dostavljenog lista nepokretnosti br. 445 KO Zankovići, predmetnom katastarskom parcelom br. 5219/6, koja je u svojini Države Crne Gore, upravlja Željeznička infrastruktura Crne Gore - AD Podgorica, tadašnje Ministarstvo finansija se obratilo za mišljenje tadašnjem Ministarstvu kapitalnih investicija (kao resornom ministarstvu), i isto je aktom br. 01-011/22-3977/4 od 30.05.2023. godine, prosljedilo tadašnjem Ministarstvu finansija, mišljenje Željezničke infrastrukture Crne Gore AD – Podgorica br. 4317 od 19.05.2023. godine (kao i dopis Uprave za željeznice Crne Gore br. 01-344/23-167/4 od 24.05.2023. godine), u kojem se između ostalog navodi, da u skladu sa Zakonom o državnoj imovini, ovom privrednom društvu koje upravlja željezničkom infrastrukturom nije dato pravo raspolaganja imovinom, već je to u nadležnosti Vlade Crne Gore, kao i da do pravosnažno okončanog postupka, koji se vodi pred Upravnim sudom Crne Gore, po tužbi ŽICG AD – Podgorica protiv Rješenja tadašnjeg Ministarstva finansija i socijalnog staranja, nije cjelishodno donositi odluku o predmetnom zahtjevu.

Imajući u vidu da je od dostavljenog mišljenja Uprave za željeznice prošao značajan vremenski period (više od godinu dana), novoformirano Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je zatražilo od Uprave za željeznice da se ponovo izjasne u odnosu na predmetni zahtjev, odnosno, da li je predmetna nepokretnost kojom upravlja Željeznička infrastruktura Crne Gore AD – Podgorica, neophodna ovom privrednom društvu za korišćenje.

Uprava za željeznice je aktom br. 01-344/24-494/2 od 30.09.2024. godine, dostavila izjašnjenje u kojem se između ostalog navodi, da uzimajući u obzir činjenice, da se predmetna kat.parcela nalazi na udaljenosti od približno 36 metara od četvrtog kolosjeka u stanici Sutomore, izvan infrastrukturnog pojasa, da između željezničke pruge i predmetne kat.parcele postoji saobraćajnica, da predmetna kat.parcela ne utiče na funkcionisanje željezničkog saobraćaja, da pravo raspolaganja predmetnom kat.parcelom ima Vlada Crne Gore, zaključuju da o predmetnom zahtjevu može odlučivati isključivo Vlada Crne Gore, odnosno nadležno ministarstvo, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini.

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: 01-012/24-15292/3 od 09.04.2024. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi 15.106,00 €, odnosno 91,00 €/m².

Imajući u vidu da se urbanistička parcela sastoji od 3 katastarske parcele, iz čega proizilazi da (su)vlasnici obje katastarske parcele koje nijesu u svojini države, imaju jednaka prava za podnošenje zahjeva za kupovinu, radi kompletiranja iste, te zbog specifične situacije u predmetu, kako s pravnog, tako i praktičnog aspekta, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se dopisom br. 10-421/24-3630/14 od 28. januara 2025. godine, obratilo suvlasnicama katastarske parcele br. 5130/3 KO Zankovići, Savović Nadi, Ćuković Nataši, Čađenović Olji, Maraš Ranki, Radinović Slavici i Simić Stanici, u kojem je ukazano na mogućnost od strane istog da se pridruže predmetnom zahtjevu za kupovinu – kompletiranje urbanističke parcele UP 2007, u zahvatu DUP – a „Bjelila – Rutke – Gorelac“, srazmjerno njihovom udjelu u kat.parceli br. 5130/3, odnosno u navedenoj urbanističkoj parceli. Nakon dostavljenog odgovora navedenih suvlasnica, preko svojeg punomoćnika, kojim su pokazali interesovanje za kupovinu iste, ovo ministarstvo je novim dopisom br: 10-421/24-3630/22 od 19. februara 2025. godine, pozvalo sve suvlasnice navedene urbanističke parcele na zajednički sastanak, koji se tim povodom organizovao u prostorijama Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na ovu temu (dana 27. februar 2025. godine, u 12,00

h), a na kojem su prisustvovala, punomoćnica suvlasnica kat.parcele br. 5130/2 KO Zankovići, Marije Gvozdenović i Anđe Gvozdenović – Tomaševski, kao i sve navedene suvlasnice kat.parcele br. 5130/3 KO Zankovići, gdje su iste, svaka ponaosob, dale saglasnost za pridruživanje predmetnom zahtjevu za kupovinu predmetne kat.parcele, pri čemu im je precizno saopšteno koliki udio bi svakoj od njih ukupno 8 suvlasnica pripadalo od predmetne kat.parcele br. 5219/6, površine 166 m² KO Zankovići – Opština Bar, i to: podnositeljicama zahtjeva i suvlasnicama kat.parcele br. 5130/2, udjeli od po 108/462 idealnih djelova, na Mariju Gvozdenović i Anđu Gvozdenović – Tomaševski, kao i suvlasnicama (6) kat.parcele br. 5130/3, udjeli od po 41/462 idealnih djelova predmetne kat.parcele, sa čim su se svaka od njih takođe usaglasile.

Shodno navedenom, te činjenice da su se navedene suvlasnice katastarske parcele br. 5130/3 KO Zankovići, pridružile predmetnom zahtjevu, konstastuje se da su sada podnosioci zahtjeva u ovom predmetu, pored Marije Gvozdenović i Anđe Gvozdenović – Tomaševski i Savović Nada, Čuković Nataša, Čađenović Olja, Maraš Ranka, Radinović Slavica i Simić Stanica.

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 ovlašćenja 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 _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: **Prodavac**) i-----

2. KUPAC 1, _____, rođen u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____ adresa _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____ (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina,-----

3. KUPAC 2, _____, rođen u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____ adresa _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____ (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina,

4. KUPAC 3, _____, rođen u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____ adresa _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____ (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina,

5. KUPAC 4, _____, rođen u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____ adresa _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____ (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina,

6. KUPAC 5, _____, rođen u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____ adresa _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____ (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina,

7. KUPAC 6, _____, rođen u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____ adresa _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____ (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina,

8. KUPAC 7, _____, rođen u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____ adresa _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____ (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina,

9. KUPAC 8, _____, rođen u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____ adresa _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____ (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina, (u daljem tekstu: **Kupci**)-----

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

I PREDMET PRODAJE

Prodavac Kupcima prodaje nepokretnost - zemljište iz lista nepokretnosti broj 445, KO Zankovići – Opština Bar, označenu kao:-----
-katastarska parcela broj 5219/6, površine 166 m², u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, radi kompletiranja urbanističke parcele UP 2007, u zahvatu DUP – a „Bjelila – Rutke – Gorelac“, pri čemu Kupci 1 i 2 kupuju udjele od po 108/462 idealnih djelova, dok Kupci 1, 2, 3, 4, 5 i 6 kupuju udjele od po 41/462 idealnih djelova-----

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi _____ € (slovima), odnosno _____ € po m², koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana __.__.2025 (slovima) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa postupka prodaje neposrednom pogodbom, broj _____ od __.__.2025. (slovima) godine, a koja cijena je isplaćena o čemu su kao dokaz Kupci dostavili uplatnicu Komisiji za prodaju. -----

III ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Prodavac garantuje Kupcima 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 Kupce da postanu zakoniti imalac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen sa obimom prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar. -----

Prodavac garantuje Kupcima 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 Kupcima 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 Kupci budu uknjiženi kao imaoci prava susvojine sa obimom prava kako je navedeno u člani I ovog ugovora, sa čime su Kupci saglasani. -----

Prodavac izjavljuje Kupcima da im nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati.-----

IV. PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OGRANIČENJA

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupce 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 Bar, Kupci uknjiže kao imaoci 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 plaćaju Kupci. -----

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 Baru. -----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

-List nepokretnosti broj 445, KO Zankovići, Opština Bar; -----

-Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od __. __. 2025. 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 Bar (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

Kupci:

- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____
- 4 _____
- 5 _____
- 6 _____
- 7 _____
- 8 _____