



Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti, u svojini Crne Gore i to katastarske parcele broj 2300/6, u ukupnoj površini od 64 m², upisane u list nepokretnosti broj 1771, KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Nekadašnjem Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo "Crnogorski elektrodistributivni sistem" doo Podgorica, zahtjevom od 21. jula 2022. godine, za kupovinu nepokretnosti u svojini Crne Gore i to dijela katastarske parcele broj 2300/4, označena kao:

- katastarska parcela broj 2300/4, broj zgrade 3, označena kao „pomoćna zgrada u vanprivredi“ u površini od 5 m² i
- dio katastarske parcele broj 2300/4, označena kao „pašnjak 3. klase“ u površini od 59 m², (ukupne površine 145 m²), obje upisane u listu nepokretnosti broj 1771, KO Tološi, Glavni grad Podgorica,

a sve radi izgradnje DTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA "Tološi 10 Nova" i uklapanje u VN i NN mrežu, KO Tološi, Glavni grad Podgorica.

Uvidom u dostavljeni zahtjev i dokumentaciju, utvrđeno je da je privredno društvo "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, dostavilo sljedeću dokumentaciju:

- Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekta DTS 10/0,4 kV 2x1000 kVA "Tološi 10 Nova" na urbanističkoj parceli UP 269, Blok 8 Dup "Tološi II – dio" i uklapanje u VN i NN mrežu, izdati dana 3. decembra 2021. godine, od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica;
- List nepokretnosti broj 1771, KO Tološi, izdat od nekadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, dana 23. avgusta 2022. godine;
- Kopiju plana za predmetnu katastarsku parcelu, izdatu od nekadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, dana 25. avgusta 2022. godine;
- Geodetski elaborat parcelacije po DUP-u na katastarskoj parceli broj 2300/4, KO Tološi, koji elaborat je izradila ovlašćena geodetska agencija "Geonana" doo Podgorica, a isti ovjerila nekadašnja Uprava za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, dana 7. jula 2022. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, zatraženo je izjašnjenje od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica i nekadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, je traženo dostavio aktom broj: 08-333/22-1204, od 2. avgusta 2022. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu važećeg DUP-a "Tološi 2 – dio" i da prema smernicama iz planskog dokumenta dio parcele odgovara urbanističkoj parceli UP 269, koja je prema namjeni tretirana kao IOE – Objekti elektroenergetske infrastrukture (trafostanica).

Naprijed dostavljeno izjašnjenje, Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, je obzirom na protek vremena, potvrdio dopisom od 26. jula 2024. godine.

Nekadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, traženo izjašnjenje dostavio je dana 3. avgusta 2022. godine i u istom je između ostalog navedeno da se katastarska parcela koja je predmet zahtjeva za kupovinu, nalazi van obuhvata planova



detaljne razrade državnih planskih dokumenata, a isto je potvrdio Direktorat za planiranje prostora ovog ministarstva izjašnjenjem od 10. marta 2025. godine.

Uvidom u „B“ list lista nepokretnosti broj 1771, KO Tološi, Glavni grad Podgorica, utvrđeno je da je pravo upravljanja upisano na JU OŠ Radojica Perović, te se s tim u vezi tadašnje Ministarstvo finansija, obratilo nekadašnjem Ministarstvu prosvjete, koje je dostavilo odgovor, dopisom broj: 01-11/22-6544/2, od 2. septembra 2022. godine, a kojim je Ministarstvo prosvjete bilo saglasno za prodaju predmetnih nepokretnosti, što je i potvrdilo Ministarstvo prosvjete, nauke i inovacija dopisom od 10. septembra 2025. godine.

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 1771, KO Tološi utvrđeno da je katastarska parcela broj 2300/6, po načinu korišćenja „pašnjak 3. klase“, to je nekadašnje Ministarstvo finansija zatražilo izjašnjenje Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede sa aspekta nadležnosti, koje je traženo dostavilo aktom broj: 16-919/22-402/2, od 20. oktobra 2022. godine, u kojem je navedeno da to ministarstvo u skladu sa članom 22 Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Sl. list CG“ broj 32/11), konstatuje da se predmetno zemljište može koristiti za navedenu namjenu, što je uostalom potvrđeno i dopisom tog ministarstva od 20. decembra 2024. godine.

U međuvremenu Uprava za katastar i državnu imovinu donijela je rješenje broj: 101-919/23-3891-up, od 27. marta 2023. godine, kojim se dozvoljava parcelacija shodno Geodetskom elaboratu, izrađenom od ovlaštene geodetske organizacije „Geonana“ doo Podgorica, te je shodno tome predmet zahtjeva za kupovinu:

- katastarska parcela broj 2300/6, broj zgrade 3, označena kao „pomoćna zgrada u vanprivredi“ u površini od 5 m² i katastarska parcela broj 2300/6, označena kao „pašnjak 3. klase“ u površini od 59 m², obje upisane u listu nepokretnosti broj 1771, KO Tološi, Glavni grad Podgorica,

Nadalje, kako je uvidom u list nepokretnosti utvrđeno da su u „G“ list lista nepokretnosti broj 1771, KO Tološi, Glavni grad Podgorica, na predmetnoj parceli broj 2300/6, upisani tereti:

- zabilježba restitucije u korist Boljević Rajka, od 22. 10. 2022. godine i
- zabilježba restitucije u korist Boljević Rajka, od 03. 05. 2023. godine, to je zatraženo izjašnjenje Komisiji za povraćaj i obeštećenje - Podgorica i Upravi za nekretnine PJ Podgorica.

Komisija za povraćaj i obeštećenje Podgorica je u svom izjašnjenju od 18. jula 2024. godine navela da uvidom u rješenje Uprave za nekretnine PJ Podgorica broj: 954-101-UP-7067/04, od 7. aprila 2005. godine, parcela broj 2300 nije navedena u predmetnom rješenju o zabilježbi restitucije, te i da se može zaključiti da je ista greškom upisana na katastarskoj parceli broj 2300, što je i potvrđeno dopisom te komisije od 9. septembra 2025. godine.

Uprava za nekretnine PJ Podgorica, je u vezi sa navedenim teretom ovom ministarstvu dana 21. novembra 2025. godine, dostavila obavještenje u kojem je između ostalog navedeno, da je nakon detaljne provjere utvrđeno da je teret upisan greškom operatera na katastarskoj parceli broj 2300, koji se tokom parcelacije prenio na novoformiranu katastarsku parcelu i isti je izbrisan od strane tehničke službe tog organa, te je izvršen uvid u katastarski operat Uprave za nekretnine PJ Podgorica na dan 21. novembar 2025. godine



i utvrđeno da u listu nepokretnosti broj 1771, KO Tološi, odnosno na predmetnoj katastarskoj parceli, ne postoje tereti i ograničenja.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zatražilo je od Uprave za državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti dijela predmetne nepokretnosti.

Uprava za državnu imovinu dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta, broj: 02-012/25-15562, koji je uradila Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirana rješenjem Uprave za državnu imovinu broj: 02-012/25-7087, od 27. maja 2025. godine, prema kojem iznos za potrebe kupovine nepokretnosti iznosi **11.079,78 eura**.

- Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09, 40/11 i 23/25), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, članu 40 stav 2 tačka 3 istog zakona kojim je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučaju kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele) i članu 3 Zakona o energetici ("Službeni list Crne Gore", br. 05/16, 51/17, 82/20 i 28/25), kojim je propisano da su energetske djelatnosti smislu ovog zakona proizvodnja električne energije, prenos električne energije, distribucija električne energije, snadbjevanje električnom energijom, organizovanje i upravljanje tržišta električne energije itd, članu 4 kojim je propisano da obezbjeđenje dovoljnih količina energije koje su potrebne za život i rad građana i poslovanje i razvoj privrednih subjekata i njihovo snadbijevanje na siguran, bezbjedan, pouzdan i kvalitetan način, po realnim cijenama, kao i energetski razvoj su od javnog interesa za Crnu Goru i članu 86 istog Zakona kojim je propisano da su energetske djelatnosti od javnog interesa: proizvodnja električne energije, prenos električne energije, distribucija električne energije, snadbjevanje električnom energijom i gasom, organizovanje tržišta električne energije itd.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu čl. 29 i 40 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetnih nepokretnosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetnih nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

Sastavni dio predloga je i Predlog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

----- **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. “CRNOGORSKOG ELEKTRODISTRIBUTIVNOG SISTEM” D.O.O. PODGORICA, sa sjedištem u _____, Ulica _____, matični broj _____, registarski broj _____, koje zastupa Izvršni direktor _____, rođen dana _____ (slovima) godine, u _____, državljanin _____, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina: Kupac) -----

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

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost na teritoriji Glavnog grada Podgorica, i to katastarsku parcelu broj 2300/6, broj zgrade 3, označenu kao „pomoćna zgrada u vanprivredi“ u površini od 5 m² i katastarsku parcelu broj 2300/6, označenu kao „pašnjak 3. klase“ u površini od 59 m², upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 1771, KO Tološi i nepokretnost upisana u „V“ listu lista nepokretnosti broj 1771, KO Tološi, označena kao katastarska parcela broj 2300/6 „prizemna zgrada“, površine 5 m². -----

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 11.079,78 eura (jedanaest-hiljada-sedamdeset-devet-eura-i-sedamdeset-osam-centi), 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 _____ od _____. 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 u obimu prava 1/1

kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Podgorica.-----

Prodavac garantuje Kupcu da su predmetne nepokretnosti slobodne od neupisanih prava i ograničenja, kao da ih 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.-----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnim nepokretnostima nijesu poznati, a Kupac izjavljuje da nepokretnosti kupuje 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 Podgorica, 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 Podgorici.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 1771, KO Tološi, Glavni grad Podgorica;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice održane dana _____ godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj _____ od _____ godine;-----
- Uplatnice. -----

X PRIMJERCIM 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 Podgorica (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

Ministar

KUPAC

„Crnogorski elektrodistributivni sistem“ doo Podgorica

Izvršni direktor
