

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u državnoj svojini u Opštini Danilovgrad

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratila se Tanja Iković iz Danilovgrada, zahtjevom od 03.02.2025. godine, za kupovinu zemljišta, kat.parcele broj 712, površine 311 m², po načinu korišćenja "pašnjak 3. klase", evidentirane u LN broj 100 KO Jelenak – Opština Danilovgrad, u svojini Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore.

Uz zahtjev su dostavljeni: Listovi nepokretnosti br. 100 KO Jelenak – Opština Danilovgrad i LN br.139 KO Jelenak – Opština Danilovgrad; Kopija plana za predmetnu kat.parcelu.

Razmatrajući predmetni zahtjev Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obratilo Direktoratu za planiranje prostora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, da sa aspekta prostornog planiranja, da mišljenje na predmetni zahtjev, isto je u dopisu broj: 04-332/24-1362/4 od 12.02.2025. godine, navelo da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da se potrebno obratiti nadležnom organu lokalne uprave Opštine Danilovgrad, 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 prošlo više od godinu dana, ovo ministarstvo je ponovo od istog Direktorata ovog ministarstva, zatražilo novo mišljenje povodom predmetnog zahtjeva, i isti je u svom dopisu 04-332/25-1362/18 od 23.03.2026. godine, ponovo navelo da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, kao i ukazuju da je Vlada Crne Gore, na sjednici od 23. januara 2025. godine, donijela Odluku o izradi Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad (»Sl.list Crne Gore«, br. 15/25), te da je u toku izrada nacrtu plana.

Takođe, u dopisu - mišljenju Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad br. 06-332/25-236/2 od 25.02.2025. godine, koje je ovo ministarstvo, postupajući po predmetnom zahtjevu, zatražilo od navedenog lokalnog sekretarijata, se između ostalog navodi, da se predmetna kat.parcela br. 712 KO Jelenak – Opština Danilovgrad, nalazi van plana detaljne razrade, a u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Danilovgrad („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 12/14 i 17/18), kao i da prema smjernicama istog plana, predmetna kat.parcela br. 712 KO Jelenak – Opština Danilovgrad, pripada prostorno funkcionalnoj zoni – Rubni djelovi bjelopavličke ravnice, tretira se kao Površine naselja, čija je opšta namjena Građevinsko zemljište naselja (kako je prikazano u grafičkom prilogu br. 3 „Plan namjene površina“). Takođe se navodi, da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Parka prirode Rijeka Zeta i pripada III zoni zaštite, a kako je prikazano u grafičkom prilogu Izvod iz studije zaštite i uspostavljanja zaštićenog prirodnog dobra dolina rijeke Zete, pri čemu je potrebno, shodno članu 40 Zakona o zaštiti prirode („Službeni list Crne Gore“, br. 54/16 i 18/19), pribaviti dozvolu od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine za radnje, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području. Međutim, 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. 06-332/26-818/2 od 24.03.2026.

godine, naveo da se okolnosti vezane za predmetnu katastarsku parcelu nijesu promijenile, te da ostaju pri prethodno datom izjašnjenju.

Imajući u vidu navedeno mišljenje Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad, u dijelu u kojem navode da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Parka prirode Rijeka Zeta i pripada III zoni zaštite, a kako je prikazano u grafičkom prilogu Izvod iz studije zaštite i uspostavljanja zaštićenog prirodnog dobra dolina rijeke Zete, pri čemu je potrebno, shodno članu 40 Zakona o zaštiti prirode („Službeni list Crne Gore“, br. 54/16 i 18/19), pribaviti dozvolu od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine za radnje, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obratilo Agenciji za zaštitu životne sredine, da se izjasne na predmetni zahtjev, sa aspekta svoje nadležnosti i ista je u dopisu br. 03-D-749/4 od 25.04.2025. godine, izjasnila da nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju i uvida u aplikaciju o nacionalno zaštićenih područja, koja sadrži podatke o zaštićenim područjima u Crnoj Gori (shodno Zakonu o zaštiti prirode), utvrđeno je da je kat.parcela br. 712, upisana u LN br. 100 KO Jelenak – Opština Danilovgrad, nalazi u III zoni zaštite zaštićenog područja Parka prirode „Rijeka Zeta“, te ukazuju na odredbe člana 40 Zakona o zaštiti prirode („Službeni list Crne Gore“, br. 54/16 i 18/19), kojim je propisano da radnje, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenim područjima, koje ne podliježu procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocjeni prihvatljivosti, koje nijesu utvrđene planom upravljanja, mogu se vršiti na osnovu dozvole organa uprave odnosno Agencije za zaštitu životne sredine. Takođe napominju, da za određene zone i lokacije u zahvatu zaštićenih područja se u Odlukama o proglašenju, shodno odredbama iz člana 31 navedenog zakona, propisuju ograničenja vezano za njihovo korišćenje, ali ne za prodaju/kupovinu zemljišta.

Takođe, s obzirom na mišljenja navedenih državnih organa, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obratilo Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, da se izjasni sa aspekta svoje nadležnosti i isto je u svom dopisu br. 14-919/25-4750/3 od 05.09.2025. godine, između ostalog navelo, da članom 22 Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni list Crne Gore“, br. 32/11), trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može se vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene, što je u konkretnom slučaju, te da imajući u vidu da je na predmetnoj površini predviđena namjena građevinsko zemljište, ukoliko Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zahtjev smatra opravdanim, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji.

Nakon dobijenih mišljenja, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je od Uprave za državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti.

S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu, dostavila je uz akt broj: 02-012/25-19963 od 18.11.2025. godine, Izvještaj Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini (formirane Rješenjem br. 02-012/25-7087 od 27.05.2025. godine), prema kojem je vrijednost predmetne nepokretnosti iznosila 7.892,47 €, odnosno 25,38 €/m². Međutim, na navedeni izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, podnositeljka zahtjeva je ovom ministarstvu, dana 12.12.2025. godine, dostavila prigovor, koji je navedena Komisija za

procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini uvažila i tim povodom izvršila novu procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti, koju je aktom br 02-012/26-617 od 26.01.2026. godine, dostavila ovom ministarstvu, a prema kojoj vrijednost predmetne nepokretnosti sada iznosi **4.879,59 €**, odnosno **15,69 €/m²**, koja će predstavljati početnu cijenu za predmetnu nepokretnost u postupku javnog nadmetanja.

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, 40/11, 23/25 i 160/25), u kojima je između ostalog propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlaštenja vrši Crna Gora raspolaže Vlada Crne Gore.

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, 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.

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

2. KUPCA, _____, rođen u _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____ adresa _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____ (slovima) godine i rokom važenja ----- (slovima) godina, (u daljem tekstu: Kupac)-----
(Zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost - zemljište iz lista nepokretnosti broj 100, KO Jelenak – Opština Danilovgrad, označenu kao katastarska parcela broj 712, površine 311 m², u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore. -----

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi _____ € (_____ eura), odnosno _____ €/m², koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti održanog u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana _____ (_____) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa postupka javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj _____ od _____ (_____) godine, a koja cijena je isplaćena o čemu je kao dokaz Kupac dostavio uplatnicu Komisiji za prodaju. -----

III ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE -----

Prodavac garantuje Kupcu 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 Kupca da postane zakoniti imalac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen sa obimom prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad. -----

Prodavac garantuje Kupcu 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 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 imalac prava svojine sa obimom prava 1/1, sa čime je Kupac saglasan. -----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati. -----

IV. PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OGRANIČENJA -----

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca 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 Danilovgrad, Kupac uknjiži kao imalac 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 plaća Kupac. -----

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 Danilovgradu. -----

VIII SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 100, KO Jelenak, Opština Danilovgrad;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____ godine;-----
- Zapisnik sa prodaje nepokretnosti putem javnog nadmetanja broj _____ od _____ godine;-----
- Uplatnice. -----

IX PRIMJERC I UGOVORA -----

- Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----
- Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (1)-----
- Kupac _____(1) -----
- Uprava za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad (1) -----
- Opština Danilovgrad – Sekretarijat za finansije (1) -----
- Uprava za državnu imovinu (1) -----
- Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
- Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----
- Državna revizorska institucija (1)-----

U G O V A R A Č I:

Prodavac:

Kupac:

Crna Gora – Vlada Crne Gore
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
MINISTAR
Slaven Radunović
