

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI  
U SVOJINI CRNE GORE, UPISANE U LISTU NEPOKRETNOSTI  
BROJ 973, KO PODI, OPŠTINA HERCEG NOVI**

Roganović Šćepan, iz Herceg Novog, obratio se Ministarstvu finansija zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini Crne Gore – dijela katastarske parcele broj 374, u površini od 15 m<sup>2</sup>, upisane u listu nepokretnosti broj 973, KO Podi, Opština Herceg Novi.

Kako je u zahtjevu navedeno, podnosilac zahtjeva je u proceduri dobijanja građevinske dozvole na katastarskoj parceli broj 76/4 KO Podi, u Meljinama, koja čini urbanističku parcelu UP 214 u DUP-u „Meljine“, da je prilikom izrade pomenutog detaljnog urbanističkog plana planer u urbanističku parcelu UP 214 uvrstio i dio katastarske parcele broj 374, u površini od 15 m<sup>2</sup>, koja je u vlasništvu države, te da je shodno izdatim UT uslovima prilikom izrade projektne dokumentacije, odnosno nakon predaje iste Opštini Herceg Novi radi dobijanja dozvole za gradnju, podnosilac zahtjeva od opštine upoznat da treba da izvrši dokompletiranje urbanističke parcele, radi čega je zahtjev i podnijet.

Uz zahtjev je dostavljen list nepokretnosti, mišljenje Direkcije za saobraćaj, saglasnost radi izdavanja odobrenja za izgradnju objekta izdatu od strane Direkcije za imovinu i zastupanje Opštine Herceg Novi, elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu i UT uslovi.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, tačnije u list nepokretnosti utvrđeno je da je katastarska parcela koja je predmet zahtjeva po kulturi javni put, pa je Ministarstvo finansija tražilo mišljenje Ministarstva saobraćaja i pomorstva u odnosu na podnijeti zahtjev.

S tim u vezi, Direkcija za saobraćaj je dostavila mišljenje, broj 03-1741/2 od 08.03.2018. godine, u kojem je navedeno da je Direkcija za saobraćaj konstatovala da se u konkretnom radi o urbanističkoj parceli UP 214, koja je prilikom izrade DUP-a „Meljine“ formirana od katastarske parcele broj 76/4 i dijelova katastarskih parcela br. 76/5 i 374 KO Podi. U mišljenju je dalje navedeno da je katastarska parcela broj 374 KO Podi vlasništvo Crne Gore u naravi javni put, čiji je jedan dio uključen u urbanističku parcelu UP 214, da je izvršeno snimanje u skladu sa DUP-om „Meljine“ i da se radi o površini od 15 m<sup>2</sup>, te da za predmetno zemljište (dio parcele br. 374 KO Podi po kulturi javni put u površini od 15 m<sup>2</sup>), shodno važećoj planskoj dokumentaciji DUP-a „Meljine“, nema smetnji da se udovolji zahtjevu Roganović Šćepana.

Imajući u vidu mišljenje Direkcije za saobraćaj, Ministarstvo finansija je od Uprave za imovinu tražilo da, shodno svojim nadležnostima, kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi pokrene postupak parcelacije shodno elaboratu o uslovnoj parcelaciji, koji je dostavio podnosilac zahtjeva, kao i da pokrene postupak promjene kulture zemljišta, u skladu sa članom 43 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti (Sl. list RCG“, br. 29/07, „Sl. list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15 i 37/17), za dio katastarske parcele broj 374, po kulturi „javni put“, u površini od 15 m<sup>2</sup>, koja je upisana u listu nepokretnosti broj 973, KO Podi, Opština Herceg Novi.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi je, postupajući po zahtjevu Uprave za imovinu, donijela rješenje, broj 954-109-Up/I-866/1-2018 od 03.04.2018. godine, kojim je izvršena parcelacija katastarske parcele broj 374 KO Podi, pa je od iste nastala katastarska parcela broj 374/2, površine 15 m<sup>2</sup>, i dopunsko rješenje, broj 954-109-Up/I-866/1-2018 od 20.07.2018. godine, kojim je izvršena promjena kulture katastarske parcele broj 374/2 KO Podi površine 15 m<sup>2</sup> i ista se označava kao neplodno

zemljište umjesto dosadašnje oznake – javni putevi iz lista nepokretnosti 973 KO Podi, a koja je predmet zahtjeva podnosioca.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija tražilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje broj 104-84/30-1 u kojem je navedeno da se predmetni dio katastarske parcele nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi dostavio je mišljenje broj 02-3-350-91/2018 u kojem je navedeno da se predmetna lokacija nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Meljine“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 26/12), koji se nalazi u Registru planskih dokumenata, shodno članu 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 64/17), pa samim tim predstavlja važeći planski dokument po kojem je moguće postupati. U mišljenju je dalje navedeno da predmetni dio katastarske parcele broj 374 KO Podi ulazi u zahvat urbanističke parcele UP 214, koja je definisana planom parcelacije DUP-a „Meljine“, a da osim navedenog dijela katastarske parcele broj 374 KO Podi, u sastav pomenute UP 214 ulazi najveći dio katastarske parcele broj 76/4 i manji dio katastarske parcele broj 76/5 KO Podi.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti, po m<sup>2</sup>.

Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti za teritoriju Opštine Herceg Novi od 28.09.2018. godine, shodno kojem vrijednost katastarske parcele broj 374/2, upisane u listu nepokretnosti broj 973, KO Podi, Opština Herceg Novi iznosi 150,00 € po m<sup>2</sup>, odnosno vrijednost 15 m<sup>2</sup> je 2.250,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), 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 i članu 40 stav 2 tačka 3 kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup 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).

**----- UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI -----**

Zaključen godine između: -----

**VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA** sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca..., rođen u ..., dana ... (slovima), sa prebivalištem u Podgorici, adresa ..., diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB ..., lična karta broj ..., izdata od PJ Podgorica, dana .... (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj ... sa sjednice od ..., (u daljem tekstu: Prodavac)-----

i-----  
Roganović Ščepana, sa prebivalištem u ..., rođen dana ... (slovima) godine, adresa ..., JMBG ..., lična karta broj ..., izdata od PJ \_\_\_\_\_, dana .... (slovima) godine i rokom važenja 10 (deset) godina, (u daljem tekstu: Kupac)-----  
(zajedno nazvani: ugovorne strane)-----

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

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost u Opštini Herceg Novi, upisanu u list nepokretnosti broj 973, KO Podi, iz "A" lista, označena kao:

- katastarska parcela broj 374/2, po kulturi neplodna zemljišta, površine 15 m<sup>2</sup>.----

**II PRODAJA-----**

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 973, KO Podi, iz "A" lista, označena kao katastarska parcela broj 374/2, po kulturi neplodna zemljišta, površine 15 m<sup>2</sup>, 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 2.250,00 € (slovima), koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu finansija dana ... (slovima) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj .... od ..... (slovima) 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 – Područna jedinica Herceg Novi.----

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.-----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti 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 Herceg Novi Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisanoj u članu 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 plaćaj 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 Herceg Novom.-----

#### **IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----**

- List nepokretnosti broj 973, KO Podi, Opština Herceg Novi;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj .... sa sjednice od ... godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti,-----
- Uplatnice.-----

#### **X PRIMJERC I UGOVORA -----**

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac Roganović Šćepan (1) -----

Prodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi (1) -----

Poreska uprava – Područna jedinica Herceg Novi (1) -----

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

**UGOVORNE STRANE:**

Prodavac:

Kupac:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_