



Предлог за давање сагласности за продају непокретности и то катастарских парцела број 1360/3, 1360/4 и 1360/5, евидентирани у лист непокретности број 773 КО Никшић, Општина Никшић, непосредном погодбом, ради докомплетирања урбанистичке парцеле број УП 15, блок 3, зона Б, сходно ДУП – у „Центар“ („Сл. лист ЦГ“ – општински прописи“, бр. 50/18)

Некадашњем Министарству финансија и социјалног старања, (чије надлежности у дијелу имовине је, сходно члану 61 Уредбе о организацији и начину рада државне управе („Службени лист ЦГ“, бр. 98/23) преузело Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине), обратило се привредно друштво „Градинг“ доо Никшић захтјевом од 3. фебруара 2022. године, за куповину непокретности у државној својини и то:

- катастарске парцеле број 1360/3, површине 102 м²,
- катастарске парцеле број 1360/4, површине 21 м² и
- катастарске парцеле број 1360/5, површине 12 м², све уписане у лист непокретности број 773, КО Никшић, Општина Никшић, у циљу докомплетирања урбанистичке парцеле УП 15 блок 3, зона Б, сходно ДУП – у „Центар“ („Сл. лист ЦГ“ – општински прописи“, бр. 50/18).

Уз предметни захтјев подносилац истог, доставио је сљедећу документацију: Лист непокретности бр. 773 КО Никшић, издат од некадашње Управе за катастар и државну имовину дана 3. марта 2022. године, у којем листу непокретности су уписане катастарске парцеле број 1360/3, 1360/4, и 1360/5, са уписаним правом својине на Државу Црну Гору у обиму права 1/1, правом располагања на Владу Црне Горе, у обиму права 1/1 и уписаним правом управљања на ЈУ Основа школа “Олга Головић” Никшић, у обиму права 1/1, лист непокретности број 2771, КО Никшић, издат од Управе за некретнине ПЈ Никшић, дана 5. марта 2025. године, са уписаним правом својине на привредно друштво “Градинг” доо Никшић, копију плана издате од некадашње Управе за катастар и државну имовину дана 7. марта 2022. године, фотокопију Урбанистичко техничких услова за урбанистичку парцелацију, издати од Секретаријата за уређење простора и заштиту животне средине Општине Никшић, дана 24. фебруара 2020. године, под бројем: УП/Ио бр. 07-350-165/1, а оверени од Секретаријата за локалну самоуправу Општине Никшић, дана 29. јула 2020. године и Извод из централног регистра привредних и других субјеката Пореске управе, од 23. априла 2026. године.

Поступајући по предметном захтјеву, некадашње Министарство финансија и социјалног старања обратило се Секретаријату за уређење простора и заштите животне средине Општине Никшић и тадашњем Министарству екологије, просторног планирања и урбанизма захтјевом за мишљење са аспекта просторног планирања.

У допису Секретаријата за уређење простора и заштите животне средине Општине Никшић број 07-350-124, запримљен у Министарству финансија и



социјалног старања дана 3. марта 2022. године, се између осталог наводи да се урбанистичка парцела УП15 блок 3 зона Б, састоји из дјелова катастарских парцела број 1359, 1358, 1356, 1355, 1360/3, 1360/4, 1360/5 и 4557, КО Никшић, са намјеном површина МН - мјешовите намјене.

Надаље се у достављеном изјашњењу наводи, да се на површинама мјешовите намјене могу градити објекти различитих типова становања и других нестамбених дјелатности, првенствено друштвених и централних, али и туристичких и других привредних које не представљају већу сметњу другим намјенама и да удио дјелатности у овим блоковима може да буде и преко 50% па чак и цијели блок да буде без стамбених објеката.

Такође, урбанистичке парцеле за објекте на површинама мјешовите намјене су формиране на земљишту у приватној и државној својини. Парцелама је углавном потврден постојећи начин коришћења земљишта, уз дјелимична прилагођавања планираном решењу, као и да се на површинама мјешовите намјене објекти могу градити као слободностојећи објекти, двојни објекти или објекти у низу. Постављање објеката као двојних или у низу могуће је уз међусобну сагласност сусједа те и да је максимална спратност објеката је 3 надземне етаже.

Грађевинска линија нових објеката је на 5,0 м од регулације улице, максималан индекс заузетости парцеле је 0.4, а максимални индекс изградености је 0.8. и иста је дефинисана овим планским документом и утврдена је као линија до које је предвиђено грађење.

Грађевинска линија на земљи — ГЛ 1 , која одређује зону у оквиру које се формира габарит објекта за приземља и дефинисана је графички.

Грађевинска линија изнад површине земље — ГЛ 2, којима се одређује зона градења за спратне етаже, графички није дефинисана, па је грађевинска линија на површини земље истовремено и грађевинска линија изнад површине земље, односно ГЛ2 се поклапа са ГЛ л.

Грађевинска линија испод површине земље — ГЛ О, којима се одређује зона грађења за подрум, графички није дефинисана, моће бити изван градевинских линија на површини земље, али најмање 1 м удаљен од границе парцела. Изван дефинисане грађевинске линије према улици могу се градити надстрешнице улазних партија у објекте.

Кровови су коси, нагиба 23° — 30° , усаглашени са нагибом сусједних објеката а кровни покривачи адекватни амбијентни и кровном нагибу, док је паркирање и гаражирање возила предвиђено у оквиру урбанистичке парцеле.

Обзиром на протек времена у односу на напријед достављено изјашњење, исто је иновирано, те је Секретаријат за уређење простора и заштите животне средине Општине Никшић доставио Министарству просторног планирања,



урбанизма и државне имовине изјашњење број: 07-350-344/3-23 дана 26. маја 2025. године и изјашњење број: 07-350-344/4-23 од 15. априла 2026. године.

У достављеним иновираним изјашњењима је наведено да у протеклом периоду није било промјена и да је и даље важећи плански документ ДУП-а „Центар“, да је урбанистичка парцела УП 15 у блоку УБ 3 Зона Б површине **1.429 м²** и да исту чине сљедеће катастарске парцеле: **број 1360/3 површине 102 м², број 1360/4 површине 21 м², број 1360/5 површине 12 м², број 1359/1 површине 446 м², број 1358 у цјелокупној површини од 286 м², број 1357 у цјелокупној површини од 77 м², број 1356 у цјелокупној површини од 240 м², број 1355/2 у површини од 77 м² и број 4557/2 у површини од 11 м².**

Некадашње Министарство екологије, просторног планирања и урбанизма је у изјашњењу број: 08-332/22-2156/2, од 23. марта 2022. године навело, да се предметне катастарске парцеле налазе ван обухвата планова детаљне разраде државних планских докумената, што је обзиром на протек времена потврђено изјашњењем Директората за планирање простора Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине дана 16. априла 2025. године.

Како је увидом у лист непокретности број 773, КО Никшић, Општина Никшић, утврђено да је право управљања на предметним непокретностима уписано на ЈУ ОШ „Олга Головић“, Никшић, то је затражено изјашњење Министарству просвјете, науке и иновација, које министарство је дана 15. октобра 2025. године, доставило Сагласност за продају непокретности број: 24-011/25-6169/3, у којем је наведено да је то министарство сагласно са продајом предметних непокретности, уз коју сагласност је достављена и Одлука школског одбора ЈУ ОШ „Олга Головић“, Никшић, који школски одбор је у достављеној одлуци навео да нема ништа против продаје предметних непокретности, уз сагласност ресорног министарства.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, затражило је од Управе за државну имовину да изврши процјену вриједности предметних катастарских парцела за потребе продаје непокретности, која је поступила по захтјеву и доставила Извјештај о процјени вриједности земљишта у поступку откупа непокретности, број: 02-012/26-3499, од 20. марта 2026. године, а коју је урадила Комисија за процјену вриједности непокретности у државној својини, формирана Рјешењем број: 02-012/25-7087, од 27. маја 2025. године, према којем тржишна вриједност некретнине, износи **37.569,15 €**, односно **278,29 € по м²**.

Правни основ за давање сагласности Владе Црне Горе, садржан је у члану 6 став 1, члану 29 став 1, Закона о државној имовини (“Службени лист ЦГ”, бр. 21/09, 40/11, 23/25 и 160/25), у којима је између осталог прописано да непокретним и покретним стварима и другим добрима у државној имовини, на којима својинска овлашћења врши Црна Гора располаже Влада Црне Горе, као и члану 40 став 2 тачка 3 истог закона, у коме је прописано да се продаја ствари



и других добара у државној имовини може вршити непосредном погодбом, када је власник катастарске парцеле дужан да трпи промјене граница урбанистичке парцеле према плану парцелације (докомплетирање урбанистичке парцеле), као што је у конкретном случају.

Имајући у виду наведено, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине цијени оправданим разматрање предлога за продају и предметних непокретности, у смислу члана 29 став 1 и члана 40 став 2 тачка 3 Закона о државној имовини, па ће након добијања евентуалне сагласности Владе Црне Горе за продају непокретности у државној својини, спровести законом прописану процедуру, која подразумијева: формирање Комисије за продају предметних непокретности, одржавање непосредне погодбе, припремање Уговора о купопродаји и добијање рјешења Нотарске коморе о одређивању мјесно надлежног нотара, код којег ће се закључити Уговор о купопродаји непокретности.

Саставни дио овог предлога је и Нацрт уговора о купопродаји непокретности.

-----УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ -----

Закључен између: -----

1. ВЛАДЕ ЦРНЕ ГОРЕ – МИНИСТАРСТВА ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА, УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ са сједиштем у Подгорици, Улица IV Пролетерске бригаде број 19, ПИБ 02760517, које заступа министар _____, од оца _____, рођен _____, дана _____ (словима) године, са пребивалиштем у _____, Улица _____, дипломирани _____, држављанин _____, ЈМБ _____, лична карта број _____, издата од _____, дана _____ (словима) године са роком важења _____ (словима) година. (у даљем тексту: **Продавац**) и-----

2. „ГРАДИНГ“ ДОО НИКШИЋ, _____, са сједиштем у _____, Улица _____, матични број _____, регистарски број _____, које заступа Извршни директор _____, рођен дана _____ (словима) године, у _____, држављанин _____, са пребивалиштем на адреси _____ у _____, ЈМБ _____, лична карта број _____, издата од _____, дана _____ (словима) године, са роком важења до _____ (словима) година, (у даљем тексту: **Купац**)-----

(Заједно названи: **Уговорне стране**)-----

I ПРЕДМЕТ ПРОДАЈЕ -----

Продавац Купцу продаје непокретности - земљиште из листа непокретности број 773, КО Никшић, Општина Никшић, означене као:-----

-катастарска парцела број 1360/3, површине 102 м², по начину коришћења „двориште“, катастарска парцела број 1360/4, површине 21 м², по начину коришћења „двориште“ и катастарска парцела број 1360/5, површине 12 м², по начину коришћења „двориште“, у циљу докомпетирања урбанистичке парцеле УП 15 блок 3, зона Б, сходно ДУП – у „Центар“ („Сл. лист ЦГ“– општински прописи“, бр. 50/18).-----

II ЦИЈЕНА И НАЧИН ПЛАЋАЊА -----

Купопродајна цијена предметних непокретности износи **37.569,15 €**, односно **278,29 € по м/2**, која цијена је уговорена у поступку непосредне погодбе одржане у Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине, дана __.__.2026. (словима) године, како је то констатовано Записником са поступка продаје непосредном погодбом, број: _____ од __.__.2026. (словима) године, а која цијена је исплаћена о чему је као доказ Купац доставио уплатницу Комисији за продају, формираној рјешењем Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, број _____, од _____ године. -----

III ОДГОВОРНОСТ ЗА ПРАВНЕ И МАТЕРИЈАЛНЕ НЕДОСТАТКЕ -----

Продавац гарантује Купцима да је ималац права својине на предметним непокретностима са обимом права 1/1, те да непокретности нијесу у било каквом судском, или пак, управном спору, који би ометао Купца да постане законити ималац права својине и у том својству буде укњижен са обимом права 1/1 код Управе за некретнине – Подручна јединица Никшић. -----

Продавац гарантује Купцу да су предметне непокретности слободне од уписаних и неуписаних права и ограничења, као и да је не терете никаква потраживања, осигурања неукњиженом хипотеком, камате, порези и доприноси, као и потраживања трећих лица, као и да предметне непокретности нијесу предмет уговора о закупу, нити се налази у државини трећих лица.-----

Продавац се обавезује да Купцу пружи апсолутну заштиту од евикције, тако да је дужан да, у случају постојања правних и других недостатака, о свом трошку, отклони све евентуалне сметње да Купац буде укњижен као ималац права својине са обимом права 1/1, са чиме је Купац сагласан. -----

Продавац изјављује Купцу да му никакви скривени недостаци на предметним непокретностима нијесу познати.-----

IV ПРЕЛАЗ ПОСЈЕДА, КОРИСТИ, ТЕРЕТА И ОГРАНИЧЕЊА -----

Посјед, користи, терети и опасности прелазе на Купца даном уписа државне својине на основу уговора у катастарски операт. -----

V CLAUSULA INTABULANDI -----

Продавац је сагласан да се, без његовог даљег учешћа, присуства, посебног одобрења и сагласности, код Управе за некретнине – Подручне јединице Никшић, Купац укњижи као ималац права својине у обиму права 1/1 на непокретностима ближе описаних у члану I овог уговора. -----

VI ТРОШКОВИ -----

Порез на промет на непокретности, накнаду за рад нотара и остале трошкове у вези са преносом права својине на непокретностима плаћа Купац. -----

VII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ -----

Уговорне стране су сагласне да је предметни уговор закључен у одсуству принуде, пријетње, преваре, стварне и правне заблуде, те да представља слободно изражену вољу уговорних страна, које су упознате са свим законским ризицима овог правног посла, али уговорне стране сагласно констатују да је садржина овог уговора довољна за његову пуноважност, те да ће се у случају потребе, уговор тумачити у складу са законским одредбама као и принципима добрих пословних обичаја и пословног морала. -----

Уговорне стране су сагласне да након нотарске овјере овог уговора не постоје никаква међусобна финансијска и друга потраживања између уговорних страна.-----

За све евентуалне спорове око реализације овог уговора надлежан је Основни суд у Никшићу.-----

IX САСТАВНИ ДИО УГОВОРА -----

-Лист непокретности број 773, КО Никшић, Општина Никшић;-----

-Закључци Владе Црне Горе, број ____ са сједнице од __.__. 2026. године;-----
-Уплатнице.-----

X ПРИМЈЕРЦИ УГОВОРА -----

Примјерак овог уговора добијају: -----
Купац – “Градинг” доо Никшић (1) -----
Продавац - Влада Црне Горе – Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине (1) -----
Управа за државну имовину (1) -----
Пореска управа – Подручна јединица Никшић (1) -----
Државна ревизорска институција (1)-----
Заштитник имовинско-правних интереса Црне Горе (1)-----
Врховно државно тужилаштво (1) -----
Управа за некретнине - централа (1)-----
Управа за некретнине – ПЈ Никшић (1)-----

УГОВОРНЕ СТРАНЕ:

Продавац:

Влада Црне Горе – Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Министар

Купац:

„Градинг“ доо Никшић
Извршни директор
