



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 339

Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, i to dijela katastarske parcele br. 1330/2, površine 359 m², upisane u list nepokretnosti broj 345 KO Novo Selo, opština Danilovgrad

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratio se Marković Željko, zahtjevom za kupovinu zemljišta, i to dijela katastarske parcele broj 1330/2, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", u površini od 359m², upisane u list nepokretnosti broj 345, KO Novo selo, opština Danilovgrad, u skladu sa dostavljenim geodetskim elaboratom parcelacije.

Naime, kako se navodi u zahtjevu, Marković Željko vlasnik je katastarskih parcela br. 1330/1 i 1330/3 KO Novo Selo, na kojima planira da izgradi objekat u poljoprivredne svrhe, a koje se nalaze neposredno uz dio predmetne katastarske parcele u državnoj svojini.

Postupajući po predmetnom zahtjevu obratili smo se Direktoratu za planiranje prostorom za mišljenje sa aspekta planske dokumentacije, a koje je dostavilo mišljenje da se predmetna parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da je mišljenje potrebno pribaviti od opštine.

Dalje, obratili smo se Opštini Danilovgrad – Sekretarijatu za urbanizam i zaštitu životne sredine za mišljenje sa aspekta prostorno planske dokumentacije, a koje je dostavilo akt broj 06-332/24-1095/2 od 10.06.2024. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela broj 1330/2, iz lista nepokretnosti broj 345 KO Novo Selo, po Prostorno urbanističkom planu opštine Danilovgrad pripada prostorno funkcionalnoj zoni – Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice. Predmetna parcela pripada poljoprivrednim površinama, čija je opšta namjena drugo poljoprivredno zemljište, a kako je prikazano u grafičkom prilogu broj 3 prema kojem je pretežna namjena poljoprivredna proizvodnja, a kompatibilni sadržaji poljoprivredno domaćinstvo, agro industrija, proizvodnja zdrave hrane, i drugo.-

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede dostavilo je mišljenje broj 14-919/24-13408/2 od 01.08.2024. godine, u kojem se citiraju prethodno navedena mišljenja, pa se navodi da članom 4 Zakona o poljoprivrednom zemljištu propisano je da se poljoprivredno zemljište koristi za poljoprivrednu proizvodnju. Izuzetno od stava 1 ovog člana, poljoprivredno zemljište se može koristiti u nepoljoprivredne svrhe samo u slučajevima utvrđenim zakonom. Imajući u vidu da je svrha zahtjeva izgradnja objekta u funkciji poljoprivrede, to je Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede mišljenja da nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu, ukoliko je isti u skladu sa smjernicama PUP-a Danilovgrad.

Takođe, obratili smo se Upravi za državnu imovinu da, u skladu sa članom 20 stav 2 alineja 4 Zakona o državnoj imovini, pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad, pokrene postupak ovjere geodetskog elaborata parcelacije broj 44-12/24 od 11.04.2024. godine, koji je izradila geodetska organizacija „DING“ d.o.o. Podgorica, u skladu sa propisima i pravilima struke, odnosno da kod Područne jedinice Danilovgrad pokrene postupak parcelacije.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 339

S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu dostavila je aktom broj 02-012/25-1736 od 13.02.2025. godine, ovjereni Elaborat uslovne parcelacije.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je od Uprave za nekretnine da, u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09), izvrši procjenu vrijednosti predmete nepokretnosti.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine, dostavila je uz akt broj: 01-012/24-12095/4 od 03.04.2024. godine, Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta izrađen od strane centralne komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi 8,20 €/m². Odnosno kako je predmet zahtjeva za kupovinu nepokretnosti dio katastarska parcela broj 1330/2, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase", u površini od 359m², upisane u list nepokretnosti broj 345, KO Novo selo, to vrijednost predmetnog dijela katastarske parcele iznosi 2.943,80 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 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.

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.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore su i Nacrt Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.



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 br. 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar Janko Odović, 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), ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore broj: _____ sa sjednice od (u daljem tekstu: Prodavac)

2. _____, od oca _____, rođenog dana ____ (____) godine, sa prebivalištem u _____, adresa naselje _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od strane MUP-a - FL _____, dana ____ (____) godine, i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: **Kupac**)

Zajedno nazvani: Ugovorne strane

I PREDMET PRODAJE

Prodavac Kupcu prodaje katastarsku parcelu broj 1330/4, površine 359m², upisane u list nepokretnosti broj 345, KO Novo Selo, opština Danilovgrad.

II PRODAJA

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi pravo svojine u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli iz člana 1 ovog ugovora.

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi ____ € (____) eura, koja cijena je ugovorena u postupku javnog nadmetanja održanog u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dana ____ (____) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja 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 žiro račun Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj _____, 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 1/1 kod Uprave za nekretnine - Područna jedinica Danilovgrad.

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 1/1, sa čime je kupac saglasan.

Prodavac izjavljuje kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati i da kupuje nepokretnost u viđenom stanju.

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI

Posjed i koristi prelaze na Kupca danom notarske ovjere ovog ugovora.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 339

VI 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 nosilac prava svojine na nepokretnosti opisane 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 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, 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. -----

Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je Osnovni sud u Danilovgrad. -----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 345, KO Novo Selo, Opština Danilovgrad;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ___ od ___ godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti, broj ___ od ____ 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 Crne Gore (1)-----

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad (1) -----

Poreska uprava – Područna jedinica Danilovgrad (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

Slaven Radunović

Kupac:
