

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 460/4, UPISANE U LISTU NEPOKRETNOSTI BROJ 315 I
KATASTARSKIH PARCELA BR. 460/11 I 460/12, UPISANIH U LISTU NEPOKRETNOSTI BROJ 317,
KO NIKOVIĆI, OPŠTINA TIVAT**

Ministarstvu finansija obratilo se pravno lice „QD Hotel And Property Montenegro“ d.o.o. Tivat, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini Crne Gore, i to:

- katastarske parcele broj 460/4, KO Nikovići, Opština Tivat, upisane u listu nepokretnosti broj 315, u odnosu na koju je:

- Crna Gora upisana kao titular prava svojine sa obimom prava 1/1;
- Vlada Crne gore upisana kao titular prava raspolaganja sa obimom prava 50/96, u površini od 1.307,29 m²;
- QD Hotel and Property Investment Montenegro upisan kao titular prava sukorišćenja sa obimom prava 46/96, u površini od 1.203 m².

- katastarske parcele broj 460/11, KO Nikovići, Opština Tivat, upisane u listu nepokretnosti broj 317, u odnosu na koju je:

- Crna Gora upisana kao titular prava svojine sa obimom prava 1/1;
- Vlada Crne gore upisana kao titular prava raspolaganja sa obimom prava 13/24, u površini od 346,67 m²;
- QD Hotel and Property Investment Montenegro upisan kao titular prava sukorišćenja sa obimom prava 11/24, u površini od 293 m² i

- katastarske parcele broj 460/12, KO Nikovići, Opština Tivat, upisane u listu nepokretnosti broj 317, u odnosu na koju je:

- Crna Gora upisana kao titular prava svojine sa obimom prava 1/1;
- Vlada Crne gore upisana kao titular prava raspolaganja sa obimom prava 13/24, u površini od 477,21 m²;
- QD Hotel and Property Investment Montenegro upisan kao titular prava sukorišćenja sa obimom prava 11/24, u površini od 404 m²;

Uvidom u predmetni zahtjev i prateću dokumentaciju, utvrđeno je da su predmetne parcele od značaja za realizaciju izgradnje luksuznog turističkog kompleksa na predmetnoj lokaciji, pa se iz tih razloga pravno lice "QD Hotel and Property Investment Montenegro" ("QD") obratilo Ministarstvu finansija zahtjevom da se krene sa postupkom prodaje suvlasničkog udjela sa kojim Vlada Crne Gore raspolaze i to: sa obimom prava 50/96 u odnosu na katastarsku parcelu 460/4, KO Nikovići, odnosno obimom prava od 13/24 za katastarske parcele 460/11 i 460/12, KO Nikovići, Opština Tivat.

S tim u vezi, ovo ministarstvo je tražilo mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata Opštine Tivat, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 104-133/206-1 od 02.08.2019. godine, navedeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore i imaju sljedeću namjenu:

- katastarska parcela broj 460/4, se shodno grafičkom prilogu Plan namjene površina manjim dijelom u zoni morskog dobra, unutar pojasa obalnog odmaka do 100 m, tip 5, koji se odnosi na neizgrađena građevinska područja izvan naselja (neizgrađene površine izdvojenih zona primarno turističke namjene), niže ranjivosti, za koja ne postoje planski dokumenti detaljnog stepena razrade, u okviru kojeg je moguće vršiti adaptaciju odmaka samo za sadržaje od javnog interesa. Ostatak parcele se nalazi na prostoru koji je označen kao pojas između 100 i 1000 metara, čija je namjena šume – makija,
- katastarska parcela broj 460/11, se malim dijelom nalazi unutar pojasa obalnog odmaka od 100 m, tip 5, koji se odnosi na neizgrađena građevinska područja izvan naselja (neizgrađene površine izdvojenih zona primarno turističke namjene), uže ranjivosti, za koja ne postoje planski dokumenti detaljnog stepena razrade, u okviru kojeg je moguće vršiti adaptaciju odmaka samo za sadržaje od javnog interesa i
- katastarska parcela broj 460/12 se nalazi na prostoru koji je označen kao pojas između 100 i 1000 metara, čija je namjena šume – makija.

Nadalje, u dostavljenim mišljenjima Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata Opštine Tivat, br. 0909-350-430/2 od 05.08.2019. godine i br. 0909-350-430/4 od 06.11.2019. godine, navedeno je da je uvidom u plansku dokumentaciju Opštine Tivat „Prostorni urbanistički plan Tivta do 2020. Godine” – PUP Tivat („Sl. list CG – opštinski propisi”, broj 24/10), utvrđeno da se katastarske parcele br. 460/4, 460/11 i 460/12, KO Nikovići nalaze u njegovom zahvatu i da za predmetnu lokaciju nema izrađenog planskog dokumenta sa detaljnom razradom. Takođe su naveli da je namjena predmetnih katastarskih parcela:

- katastarska parcela broj 460/4, KO Nikovići – „šume sa posebnom namjenom”,
- katastarska parcela broj 460/11, KO Nikovići – manji dio parcele je „turizam” u zahvatu planiranog UP Pržno II, a veći dio su „zaštitne šume”,
- katastarska parcela broj 460/12, KO Nikovići – „turizam” u zahvatu planiranog UP Pržno II.

Takođe, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je ovom ministarstvu dostavilo inivirano mišljenje, broj: 104-133/206-2 od 04.11.2019. godine, u kom je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore i imaju sljedeću namjenu:

- katastarske parcele br. 460/4 i 460/11, shodno grafičkom prilogu plana „namjena površina”, manjim dijelom su u zoni obalnog odmaka od 100 m, tip 5.

Ovaj tip obalnog odmaka odnosi se na neizgrađena građevinska područja izvan naselja (neizgrađene površine izdvojenih zona primarno turističke namjene), niže ranjivosti, za koja ne postoje planski dokumenti detaljnog stepena razrade. S obzirom da se radi o neizgrađenim površinama za koja nisu rađeni detaljni planski dokumenti, adaptacija (smanjivanje) obalnog odmaka je moguća samo za sadržaje od javnog interesa.

- Veći dio katastarskih parcela br. 460/4 i 460/11, kao i cjelokupna katastarska parcela broj 460/1, nalaze se u prostoru koji je označen kao „pojas između 100 i 1000 m namjena turizam“.

U PPPNOP je navedeno sljedeće: „Pojas od 100 m do 1000 m od obale u područjima van postojećih naselja je rezervisan isključivo za razvoj turizma, uz poštovanje režima zaštite prostora (očuvanje vrijednih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina).“

Takođe, navedeno je: „U pojasu između 100 i 1000 m od obalne linije se zabranjuje stanogradnja na područjima izvan naselja, prostor se rezerviše za turistički razvoj, a planiranje i uređenje prostora se temelji na očuvanju prirode, kulturne istorijske i tradicionalne vrijednosti, uz zaštitu obalnih predjela i primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru.“

U krajnjem su naveli da se ovim mišljenjem zamjenjuje mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 104-133/206-1 od 02.08.2019. godine.

Ministarstvo finansija je tražilo od Uprave za nekretnine Crne Gore da u skladu sa članom 43 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“, broj 29/07, „Službeni list CG“, br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18), obzirom na ovako data oprečna mišljenja, obrazuju komisiju koja će izaći na lice mjesta u cilju utvrđivanja stanja na terenu, odnosno utvrđivanja kulture zemljišta predmetnih katastarskih parcela.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom broj: 02-8701/3 od 24.12.2019. godine dostavila izjašnjenje, u kom je navedeno da, na terenu predmetno zemljište predstavlja nisku izdankačku šumu, šibljje, makiju, grmlje, pojedinačna stabla na jako stjenovitoj krečnjačkoj podlozi, koja onemogućava porast i prirast privredno ekonomske šume sa namjenom korišćenja iste, već se radi o strukturi šiblja i makije, gdje je u nomenklaturi razdvojeno što pripada šiblju, a što pripada drveću, a da iz nomenklature podjele šume i grmlja u 99,9% prevladava grmlje i makija kao ambijentalna sastojina.

Na kraju su naveli da, shodno članu 42 st. 3 i 4 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Sl. list RCG“, broj 29/07, „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18), zemljište za koje je određena namjena svrstava se u neplodno zemljište i upisuje se namjena shodno uvjerenju iz urbanizma – planskog dokumenta, dok prema Pravilniku o utvrđivanju osnova klasiranja zemljišta („Sl. list RCG“, broj 17/94), predmetne parcele ne mogu i ne predstavljaju „šumu 4. klase“, već „šumu 8. klase“, gdje ista na terenu postoji kao niska izdankačka šuma, ambijentalno drveće, makije, šiblja i grmlja, pa shodno čl. 1, 2 i 3 Zakona o šumama („Sl. list CG“, br. 74/10, 40/11 i 47/15) ne predstavlja privredno ekonomsku šumu, kako sa stanovišta namjene obrasta i slično.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedenih nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je aktom broj: 02-5863/3 i 02-8701/2 od 23.12.2019. godine Izveštaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene katastarskih parcele br. 460/4, 460/11 i 460/12, KO

Nikovići, Opština Tivat, broj: 02-5863/1 od 22.07.2019. godine, prema kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti po m² iznosi 101,06 €.

Obzirom na navedeno, važno je istaći da je pravno lice „QD Hotel And Property Montenegro“ d.o.o. Tivat, u odnosu na katastarsku parcelu broj 460/4, evidentiranu u listu nepokretnosti broj 315, KO Nikovići, Opština Tivat, upisano sa obimom prava sukorišćenja 46/96, u površini od 1.203 m², u odnosu na katastarsku parcelu broj 460/11, evidentiranu u listu nepokretnosti broj 317, KO Nikovići, Opština Tivat, upisano sa obimom prava sukorišćenja 11/24, u površini od 293 m² i u odnosu na katastarsku parcelu broj 460/12, evidentiranu u listu nepokretnosti broj 317, KO Nikovići, Opština Tivat, upisano sa obimom prava sukorišćenja 11/24, u površini od 404 m², a da pravni prethodnik pravnog lica „QD Hotel And Property Montenegro“ d.o.o. Tivat, pravno lice „Primorje“ Hotels & restaurants AD Tivat, nije imao korišćenje sa elementima svojine, već samo faktičku državinu, pa Ministarstvo finansija predlaže da u cilju eventualnog potpunog i zakonitog upisa pravnog lica „QD Hotel And Property Montenegro“ d.o.o. Tivat u predmetnim listovima nepokretnosti, sa obimom prava svojine 1/1, predmet prodaje budu gore navedene katastarske parcele u ukupnoj površini, koja pored idealnog dijela Vlade Crne Gore, uključuje i sukorisnički dio pravnog lica „QD Hotel And Property Montenegro“ d.o.o. Tivat, pa bi shodno Izvještaju Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene katastarskih parcele br. 460/4, 460/11 i 460/12, KO Nikovići, Opština Tivat, broj: 02-5863/1 od 22.07.2019. godine, izrađenom od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, prema kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti po m² iznosi 101,06 €, ukupan iznos za svih 4.031 m², bio 407.372,86 €.

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 Crne Gore.

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